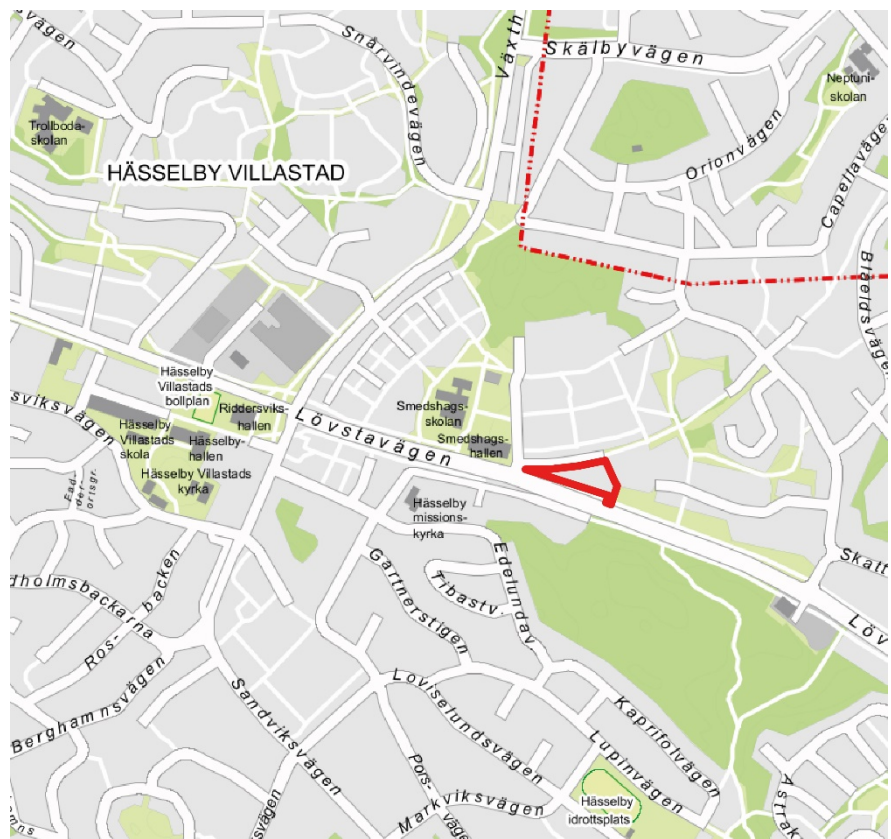


Laga kraft 2025-03-25

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm, dp- 2022-04072



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i Hässelby villastad. Förslaget innehåller 130 bostäder vilka avses upplåtas som hyresrätter.

Området är idag varierat med en blandning av typologier. Bebyggelseförslagets skala och utformning anpassas till områdets karaktär. En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövestavägen.

Bebyggelsen ska möta Mäster Karls väg och Lövestavägen med entréer. Bilparkering löses i garage under mark som nås via Mäster Karls väg. En befintlig in- och utfart mot Lövestavägen behålls i planförslaget som utfart för tillgänglig angöring och avfallshantering.

Bebyggelsen är placerad minst 25 meter från Lövestavägen som utgör en sekundär led för farligt gods. Plankartan reglerar riskreducerande åtgärder.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Östra Mälaren. Plankartan reglerar markens genomsläpplighet och föreslagen dagvattenhantering uppfyller kraven för recipienten.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Genomförandefrågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor	19
Kommunala	19
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala	20
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden	25
Kulturmiljö	25
Service	25
Trafik	26
Konsekvenser	26
Bostadsförsörjning	26
Natur	27
Miljö	27
Miljökvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet	32
Sociala	38
Trafik	39
Mellankommunala frågor	39
Annat	39

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus och goda boendemiljöer i Hässelby villastad. De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med bevarade siktlinjer in mot Smedshagen. Bebyggelsen ska hålla 5 våningar i den västra delen och 4 våningar mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Bebyggelsens antal våningar och utformning anpassar sig till den befintliga bebyggelsen på ett hänsynsfullt sätt. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad, Stockholms stad, Dp 2022-04072, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-08-25 § 24.

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Matilda Toft och kartingenjör Gunnar Swahn. Även Christoffer Jusélius och Alina D. Petersson har medverkat.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheten Strandärten 22 i Hässelby villastad. Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-25 (dnr 2022-04072) att planarbete skulle påbörjas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 130 bostäder i flerbostadshus i Hässelby villastad.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Gällande plan för området anger markanvändning industri, park, område för underjordiska ledningar och gångfartsområde.

De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med siktlinjer in mot Smedshagen. Bebyggelsen ska hålla en 5-våningskala i den västra delen som trappar ned till 4 våningar mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer och markreservat för allmänhetens passage.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

Arkitektonisk idé

Planområdet ligger i ett gränsland där olika skalor möts. Norr om planområdet finns Smedshagen, en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade i halvslutna kvarter med täta gaturum och karaktär av innerstadens kvartersstruktur. Söder om Lövstavägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om planområdet utgörs bebyggelsen av en låg förskola och radhus.

Den föreslagna bebyggelsen har ett medvetet förhållningsätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och tar upp en viktig siktlinje från ett skogsparti norr om Smedshagen vidare söderut mot Lövstavägen.



Översikt av planförslaget mot sydost. Grå volymer är planförslag för Smedshagen. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Bild: Arkitema

Placeringen ramar in gaturummet utmed Lövstavägen och Mäster Karls väg. Bebyggelsen förhåller sig höjdmässigt till den planerade bebyggelsen på norra sidan Mäster Karls väg och trappar ner mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör ha ett lågmäلت och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.

Lövstavägen är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk och planen ska bidra till gatans långsiktiga potential att omvandlas till ett sammanlänkande rum med vistelsekvaliteter där människor från olika stadsdelar möts.



Vy från gångvägen i förlängningen av Mäster Karls väg. Bild: Arkitema.



Vy från Lövstavägen mot öster. Gråfärgade volymer till vänster i bild visar planförslaget för Smedshagen. Bild: Arkitema.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

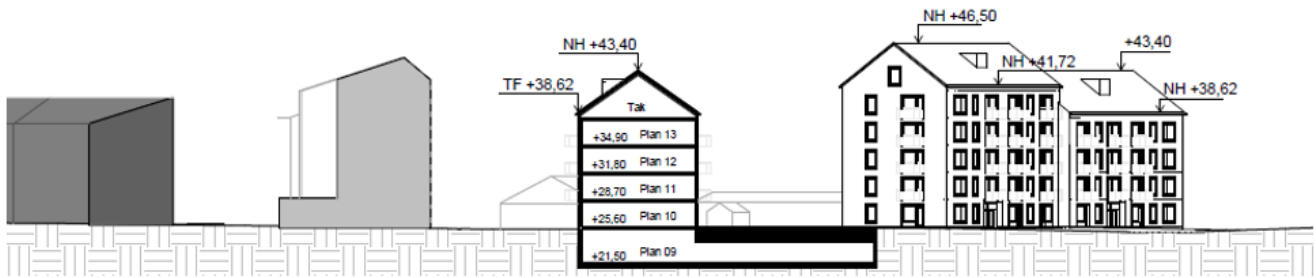


Situationsplan bebyggelse. Bild: Arkitema.

Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet mot Löfstavägen och Mäster Karls väg. Planen ställer krav på entréer vända mot Löfstavägen vilket kan bidra till en mer levande stadsmiljö. Bebyggelsen har en femvåningsskala som förhåller sig till den planerade bebyggelsen utmed Mäster Karls väg och trappar ned till fyra våningar mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Inom kvarteret möjliggörs både privata uteplatser och gemensamma ytor för lek och vistelse med goda solförhållanden.

Byggnaderna ska utformas med symmetriskt sadeltak utan takkupor. Hisstopp och fläktrum får bryta genom takets vinkel men inte överstiganockens höjd. Vinds- eller takvåning får inte inredas till bostad. Takutformningen ger bebyggelsen ett lågmält och sammanhållet uttryck. Sadeltaken anspelar på en lägre skala och knyter an till bebyggelsen söder om Löfstavägen.

Byggnadernas fasader föreslås utformas som puts i en mjukt grön kulör som anknyter till material och färgsättning inom Smedshagen. Entrépartier föreslås utformas i trä och med sittmöjlighet. Bostadsentréer ska vara indragna minst 20 cm från fasadliv.



Sektion genom befintliga flerbostadshus i Smedshagen (svart), planförslag för Smedshagen (grå) och planförslag för Strandärten (vit). Bild Arkitema.



Gatufasad mot söder



Gatufasad mot norr



Gatufasad mot nordöst



Gatufasad mot öster



Gatufasad mot väster

Förslag på utformning av fasader. Bild: Arkitema



Gatunät

Den nya bebyggelsen angörs från Mäster Karls väg och från en ny kvartersgata som löper parallellt med Lövestavägen. Utmed den nya kvartersgatan sker in och utfart till parkeringsgarage under mark, avfallshantering och tillgänglig angöring. Trafik till och från parkeringsgaraget bör angöra via Mäster Karls väg då denna korsning är signalreglerad.

Fastigheten har idag en in- och utfart mot Lövestavägen som i planförslaget behålls som endast utfart. Utfarten föreslås att användas av framförallt hämtningsfordon för avfall samt av de som parkerar och angör längs kvartersgatan. Utfarten föreslås att utformas så att endast högersväng är möjlig ut på Lövestavägen. Intill utfarten ska trafiksäkerhetshöjande åtgärder så som skyltar och farthinder uppföras. Dessa säkerställs genom avtal om exploatering.

Parkering

Planförslaget möjliggör för 203 parkeringsplatser för cyklar. Fördelningen är 80 platser i väderskyddade cykelförråd på gård, 69 platser inomhus samt 54 platser utomhus för besökare. Det motsvarar 2,5 cykelplatser per 100 kvm BTA ovan jord.

Bilparkering för boende ska i första hand lösas i garage under mark. Ovan mark finns plats för besöksparkering och RHP vid behov.

För bilar är det lägesbaserade p-talet för projektet 0,55. Ett avdrag på 15 % görs för små lägenheter och för besöksparkering på tomtmark tillkommer 10 % i antalet parkeringsplatser. Det projektspecifika p-talet är 0,51 p-platser per lägenhet. Inom fastigheten behöver minst 67 platser anläggas. Förslaget möjliggör för 62 platser i garage och 5 platser längs kvartersgatan.

Ett genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare sänka det projektspecifika parkeringstalet. Byggaktören har beskrivit de planerade mobilitetsåtgärderna i en PM som utgör ett komplement till parkeringsutredningen. De planerade åtgärderna avser placering och utformning av cykelparkering, förekomst av cykelfaciliteter, automatiska dörröppnare samt infopaket till boende om hållbara resmöjligheter. Sammantaget utgör åtgärderna en grundläggande ambitionsnivå och medger en nedräkning med 10 % av det projektspecifika parkeringstalet. Det gröna p-talet för projektet är 0,46 platser per lägenhet och skapar ett behov av 60 platser. Parkeringstalet utgår från *Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering*.



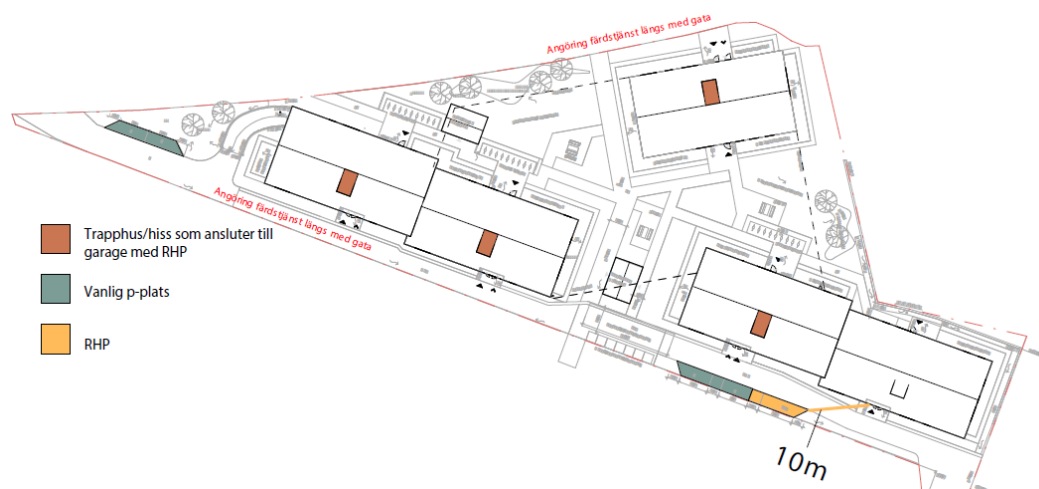
Illustration garageplan. Bild: Arkitema.

Gång- och cykeltrafik

En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövstavägen. Kopplingen ansluter söderut till befintlig gång-och cykelbana utmed Lövstavägen. Passagen sköts av fastighetsägaren.

Tillgänglighet

Byggnaderna angörs med bil inom 10m från Mäster Karls väg och den nya kvartersgatan. Tillgänglig parkering ordnas i garage samt längs kvartersgatan vid behov. Ett trapphus når garaget via



granntropphuset, 25m utvändig väg. Vägen utomhus behöver utformas tillgängligt. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna.

Illustration på tillgänglig angöring och parkering. Bild: Arkitema.

Branduppställning

Samtliga trapphus planeras som TR2-trapphus. Mäster Karls väg och den nya kvartersgatan fungerar som uppställningsplatser för räddningsfordon. Avståndet mellan uppställningsplatser och trapphusen, samt andra vägar in i byggnaderna som kan behöva användas vid en insats, understiger 50 meter. Befintliga räddningsvägar till omkringliggande bebyggelse påverkas inte av planens genomförande. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms vara acceptabel även vid skyfall.

Avfallshantering

Kassuner planeras för olika källsorteringsfraktioner. Kassunerna nås inom 50 m från varje trapphus. Sopbil för tömning kör längs den enkelriktade kvartersgatan, in från Mäster Karls väg och ut via befintlig utfart mot Lövstavägen. Kassuner har placerats centralt för att klara samtliga avstånd men med visst avstånd från byggnader för att undvika olägenhet för de boende. De fraktioner som hanteras är matavfall, restavfall, pappersförpackningar, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Ett par kassuner bör kunna placeras på prickmark vid cykelhuset så att boende kan slänga vardagssopor utan att behöva korsa kvartersgatan.

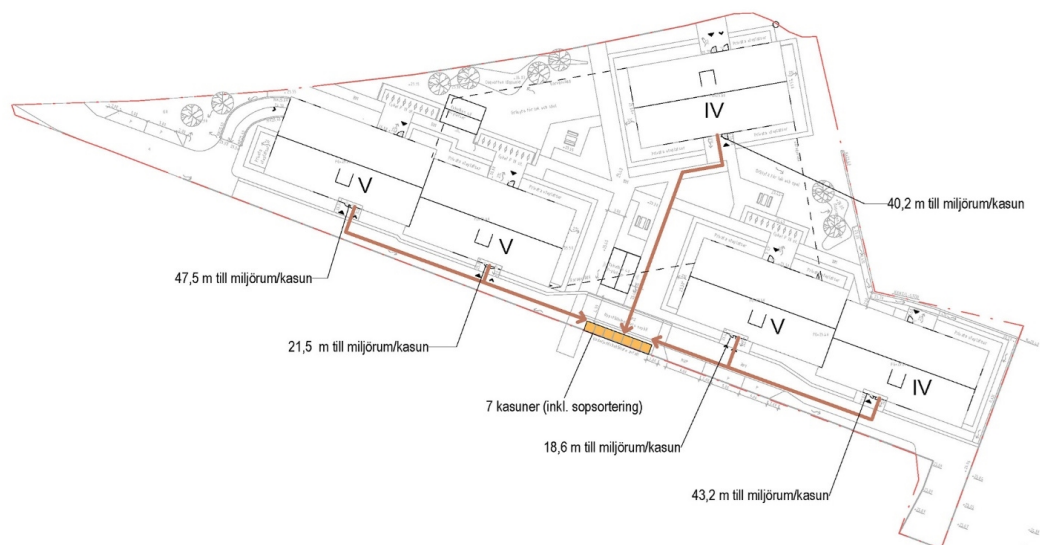


Illustration på placering och avstånd för avfallshantering. Bild: Arkitema.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostäder. Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förseras med byggnad. Parkering medges endast där det anges. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning samt styr markparkering till lämpliga ytor på gårdsytan.

Marken får endast förseras med garage under mark och byggas över med cykelförråd, skärmtak och lekanordningar. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör garage under mark, möjliggör cykelparkering i förråd samt skärmtak och lekanordningar.

Högsta angivna nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att samspela med omgivande bebyggelse.

Högsta höjd för konstruktion och gård är 25,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att garaget utförs under mark samt att lutningen för allmän gång- och cykelkoppling över gården kan utföras.

Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Marken får inte användas för parkering ovan mark. Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Parkering får finnas. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra markparkering på två platser inom planområdet.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Idag saknas koppling mellan Mäster Karls väg och busshållplatser utmed Lövstavägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens passage över fastigheten samt över fastighetens utfart vid Lövstavägen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra underjordiska ledningar utmed Lövstavägen.

Barriär för avledning av skyfall ska finnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens höjdsättning ser till att skyfall inte orsakar skada på planerad och omkringliggande bebyggelse.

Bostäder ska ha möjlighet att utrymmas bort från Lövstavägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Fasader ska utföras i obrännbart material. Mindre partier som entrépartier och balkonger kan utföras i brännbart material.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Samtliga byggnader ska förses med friskluftsintag på tak eller så att de vetter bort från Lövstavägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Dike för avledning av skyfall ska finnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens höjdsättning ser till att skyfall inte orsakar skada på planerad och omkringliggande bebyggelse.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dbA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen avser trafikbuller. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Marken inom planområdet består av lermark vilket i kombination med trafik från Lövstavägen kan ge upphov till vibrationer i byggnader. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen uppförs på ett sätt som minimerar risk för olägenhet för människors hälsa.

Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnader för att undvika stående vatten vid skyfall. Bestämmelsen syftar till att marken höjdsätts så att skyfall inte orsakar skada på planerad eller omkringliggande bebyggelse.

Garagedfart ska utformas med mur och klack i syfte att hindra stående vatten vid skyfall. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att garagedfart utformas för att undvika stående vatten vid skyfall.

Minsta takvinkel är 30 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär.

Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär.

Minst två entréer ska finnas mot Lövstavägen. Entréer ska vara indragna minst 0,2 meter i fasadliv. Bestämmelsen syftar till att bidra till Lövstavägens omvandling till urbant stråk och gör att bostadsentréerna blir välkomnande och lätta att hitta. Indraget skapar väderskydd.

Minst en entré ska finnas mot Lövstavägen. Entréer ska vara indragna minst 0,2 meter i fasadliv. Bestämmelsen syftar till att bidra

till Lövstavägens omvandling till urbant stråk och gör att bostadscentréerna blir välkomnande och lätta att hitta. Indraget skapar väderskydd.

Balkonger ska ha en fri höjd om minst 3 meter till underliggande mark och får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv. Balkonger är ett karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att säkerställa gatans offentliga karaktär och goda boendemiljöer.

Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak utan takkupor. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inomnockhöjd. Bestämmelsen syftar till att ge taket ett sammanhållet uttryck och anpassa den nya bebyggelsen till områdets befintliga karaktär. Bestämmelsen ska möjliggöra för hisstopp och fläktrum att bryta genom takets vinkel men inte överstiga taketsnock.

Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bostadsbebyggelsen till områdets befintliga karaktär.

Sockelvåning för flerbostadshus ska vara tydligt markerad i förhållande till övrig fasad. Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en indelning av tak, fasad och sockelvåning.

Vind eller takvåning får inte inredas till bostad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya bostadsbebyggelsens taklandskap får ett uttryck likt befintlig bebyggelse samt att det föreslagna våningsantalet inte förändras.

Inom planområdet ska minst 50 % av marken, som inte får förses med byggnad eller garage, vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa grad av infiltration i marken.

Sammanlagd byggnadsarea för cykelförråd får högst vara 65 kvm. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 31 kvm. Nockhöjd får högst vara 3 meter. Bestämmelsen syftar till att begränsa höjd och utbredning av cykelförråd för att möjliggöra tillräcklig gårdsyta för de boende.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Strandärten 22. Fastigheten ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22.

Rättigheter

Befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som går diagonalt över fastigheten kommer inte att ha fortsatt

planstöd och upphävs genom planens genomförande. Ledningarna som går där används inte längre enligt uppgift från SVOA. Ledningarna är inte säkrade med servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) har avsatts genom fastigheten för att säkra allmänhetens möjlighet att passera över kvartersmark. Rättighet kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för allmän gång och cykeltrafik (x) utmed Lövstavägen fortsätter att gälla och breddas något för att möjliggöra en framtida standardhöjning av cykelstråket. Inga förändringar av cykelstråket görs till följd av planens genomförande. Servitut finns inte idag, men är möjligt att inrätta.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) utmed Lövstavägen fortsätter att gälla oförändrat. Servitut eller ledningsrätt finns inte idag men är möjligt att inrätta.

I övrigt bedöms inte några rättigheter behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PI 8231 helt upphör att gälla och att befintlig detaljplan PI 7914 upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Planen innebär inte någon förändring av fastighetsindelningen. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad vatten och avlopp

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar och utför anslutning av passagen över bostadsgården samt anslutning till befintlig G/C-väg utmed Lövestavägen.

Byggaktören ansvarar och bekostar även arbeten för återställande och anslutning som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Allmänhetens möjlighet att passera över bostadsgården säkerställs med x i detaljplan och i avtal mellan staden och byggaktören. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av x-området som planeras över utfarten mot Lövestavägen. X-området över utfarten ska möjliggöra en framtida breddning av det allmänna gång och cykelstråket längs med Lövestavägen.

Gällande avgäld fram till 2034 är 345 000 kr/per år. Efter lagakraftvunnen detaljplan, startbesked och tecknat tilläggsavtal för bostäder på Strandärten 22 kommer avgälden att uppgå till ca 560 000 kr/per år baserat på en byggrätt om ca 8 000 kvm ljus BTA

Iordningställande och rivning inom tomträtten bekostas av tomträttsinnehavaren och beräknas till 1,5–2 Mkr.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift eller kostnader för avstyckning förväntas.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Drift vatten och avlopp

Bebyggelsen planeras på en befintlig tomträtt med utbyggda VA - anläggningar. Byggaktören samordnar om nya serviser medledningsägare.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan staden och byggaktören innan beslut om antagandet av planförslaget. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal mellan Exploateringsnämnden och tomträttshavaren. Parterna ska också träffa tilläggsavtal när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisning

Beslut om markanvisning för Strandärten 22 till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB beslutades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

Tidplan

Samråd	april- juni 2023
Granskning	april - maj 2024
Antagande	december 2024
Laga kraft	januari 2025 (tidigast)

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till farligt gods, översvämningsrisk samt påverkan på vattenskyddsområdet Östra Mälaren. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att riskreducerande åtgärder genomförs för att säkerställa en acceptabel risknivå. Skyfall avleds för att undvika risk för översvämnning. Räddningstjänstens framkomlighet påverkas inte vid skyfall. Dagvatten renas för att uppfylla kraven för recipienten enligt skyddsföreskriften för vattenskyddsområde Östra Mälaren.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, miljö eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Utredningar

- *Dagvattenutredning_Strandärten* (WSP, 2024)
- *Miljöteknik* (Liljemarks consulting, 2020)
- *Parkeringsutredning_strandärten* (TUB, 2024)
- *Mobilitet* (Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB, 2024)
- *PM_mistel* (WSP, 2023)
- *Strandärten, Risk-PM* (Brandkonsulten, 2024)
- *Trafikbullenutredning_Strandärten* (Akustikbyrå, 2024)
- *Vibrationsutredning Lövvästvägen* (WSP, 2023)
- *Solstudier* (Arkitema, 2023)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande stadsplan är PI 8231 och PI 7914 som möjliggör för industri och parkmark mot Lövvästvägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövvästvägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

Planbesked

Stadsbyggnadskontorets gav 2022-01-20 positivt planbesked till sökanden Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB. Medskick till den fortsatta processen var följande:

- Bebyggelsen ska studeras för att bidra till översiktsplanens mål med urbana stråk.
- Omgivande bebyggelse ska ses som utgångspunkt vad gäller skala. Skyddade gårdsmiljöer behöver tillskapas mot Mäster Karls väg.
- Parkering bör i första hand ske i underjordiska garage och inte konkurrera med kvalitativ friyta.

Översiktsplan

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

I översiktsplanen beskrivs området innehålla blandad bebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lövestavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk.

Byggnadsordningen

I området finns olika stadsbyggnadskaraktärer, från Hässelbys villa- och småhusbebyggelse till flerbostadshusen i Smedshagens täta stadsenkav. I Smedshagen finns tydliga gaturum och halvslutna kvarter kring gemensamma gårdar. Ny bebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelse ska beaktas. Centrala stråk och verksamhetslokaler ska utvecklas där så är möjligt. Gaturummens gröna karaktär ska bevaras och parkering ska undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.



Smedshagens befintliga flerbostadshus och grönska. Foto: SBK

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med MKN 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 15-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med MKN 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde samt inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS mars 2024 har Mälaren-Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövstavägen direkt söder om planområdet. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Mäster Karls väg, som går norr om planområdet, är en mindre

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvolymp på 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolympen utformas som en permanentvolymp eller en volym som avtappas under cirka 12 timmar via ett filtrerande material.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

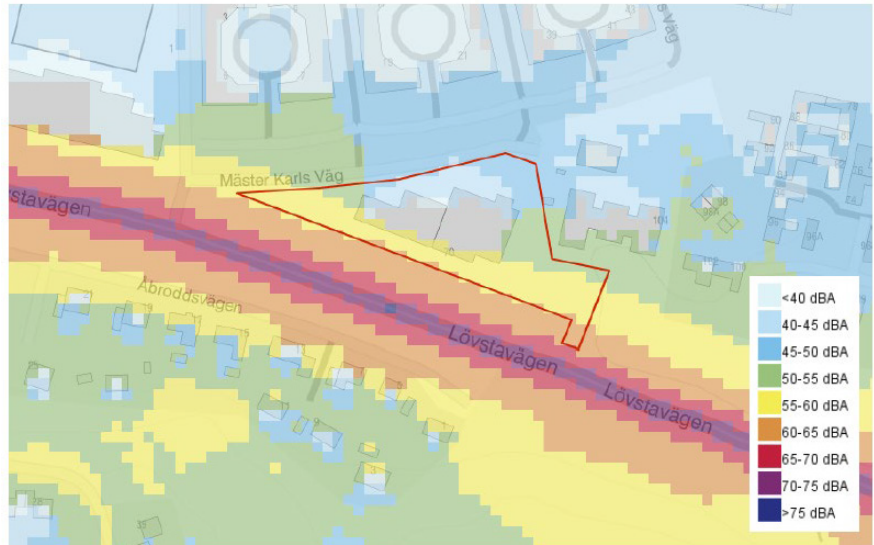


Bild från stadens bullerkarta. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med röd linje.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lovstavägen. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Mäster Karls väg är en mindre trafikerad lokalgata. En fotbollsplan ligger på cirka 100 meters avstånd i nordvästlig riktning. En förskola ligger direkt öster om planområdet men ljudnivåer från barn betraktas inte ge upphov till bullerstörning.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget intill Lovstavägen som utgör rekommenderad sekundär led för farligt gods. Tre verksamheter i området har vid kartläggning visat sig hantera farligt gods. Dessa utgörs av återvinningscentral, tankstation samt anläggning för freonåtervinning. Ett framtida kraftvärmeverk kan komma att uppföras i området. Dess landbaserade transporter passerar då det aktuella området via Lovstavägen.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Smedshagsvägen väster om planområdet och grönstråket norr om Lovstavägen utgörs, tillsammans med planområdet, av flödesvägar.

Risk för erosion

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för erosion.

Risk för skred

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för skred.

Risk för ras

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för ras.

Förorenad mark

Historiska flygfoton visar att fastigheten var obebyggd på 1950-1960 talet. Marken inom området utgjordes av fält eller odlingsmark. Enligt gällande detaljplaner från 1983 har det funnits panncentral samt brädgård på fastigheten. Potentiella föroreningar från dessa verksamheter är petroleumkolväten respektive metaller och PAH från eventuellt impregnerat virke. Idag inhyser fastigheten en byggvarufirma vilken har bedrivit verksamhet på platsen sedan 1991. Enligt länsstyrelsens EBH-databas har det på intilliggande fastigheter bedrivits handelsträdgård under perioden (1945 – 1975) med generellt hög användning av bekämpningsmedel. Enligt en ekonomisk karta från 1950-talet har det funnits odling även på den östra delen av fastigheten Strandärten 22. Det är okänt vilka ämnen och kemikalier som har använts inom verksamheten, men föroreningar förknippade med handelsträdgård är främst bekämpningsmedel och eldningsolja. Det har även tidigare gått en järnväg norr om fastigheten (Spånga-Lövsta järnväg) som i dagsläget är överbyggd av väg.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten med provtagning av jord från fem punkter. I samtliga analyserade jordprover har inga halter över riktvärden för KM påträffats.

Vibrationer

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i planområdet av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av postglacial lera till ett uppskattat djup av mellan 1 – 3 meter under markytan. Vid fältprovtagning i samband med den miljötekniska undersökningen (Liljemark consulting, 2020) bedömdes de övre jordlagren inom fastigheten utgöras av grusigt, sandigt fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierade, från ca 0,5 meter i den centrala delen av fastigheten till ca 0,7-1 meter i övriga delar av fastigheten. Underliggande jord bedöms i huvudsak utgöras av lera.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifterna reglerar hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen, brandfarliga vätskor och bekämpningsmedel.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Området Smedshagen, norr om planområdet, är grönklassat i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bostadsområdet har stora samhällshistoriska värden såsom en tydlig representant för tidens rådande stadsplaneideal, som hämtade inspiration från både stenstadens storgårdskvarter och 1940-och 50-talens grannskapsenheter. Detta tar sig uttryck i bland annat byggnadernas skala och varierande höjd, de halvslutna gårdarna och omsorgen om utemiljön. Bebyggelse inom aktuellt planområde är inte klassificerad av stadsmuseet.

Service

Direkt öster om planområdet finns en förskola. I Smedshagen, norr om planområdet finns en F-9 skola samt förskola. I Åkermýntans centrum, 600 meter väster om planområdet finns dagligvaruhandel samt vårdcentral.

Trafik

Söder om planområdet löper Lövstavägen som ansluter till Bergslagsplan i öster och Kyrkhamnsvägen i väster. Trafikmängden för Lövstavägen ligger på ca 15 500 fordon per vardagsdygn. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Norr om planområdet finns Mäster Karls väg, en återvändsgata som avslutas med en mindre vändplan intill en förskola öster om fastigheten Strandärten 22. Planområdet angörs med bil från Mäster Karls väg och Lövstavägen.

Parallellt med Lövstavägen finns en belyst gång- och cykelväg. Mäster Karls väg har en gångbana utmed gatans södra sida, som vänder sig mot fastigheten Strandärten.

Busshållplatser för linjerna 541 (Jakobsberg – Vällingby) och 518 (Vällingby – Kista Centrum) finns utmed Lövstavägens norra och södra sida cirka 100 meter från planområdet. Närmaste bytespunkter till spårbunden trafik är Hässelby gård, Vällingby och Barkarby.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

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

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

Detaljplanen möjliggör för 130 bostäder upplåtna som hyresrätt. Det leder till en mer ojämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i stadsdelen. I dagsläget finns det ungefär dubbelt så många hyresrätter som bostadsrätter/äganderätter i stadsdelen.

Natur

Naturvärden

Planområdet består idag av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade ytor. Längs planområdets gräns finns inslag av träd. Vissa av dessa träd har mistlar, som är fridlysta. Planförslaget bidrar i viss mån till att omvandla hårdgjord mark till grönyta i form av gröna bostadsgårdar som ger människor tillgång till gemensam yta för lek och vistelse.

En inventering av mistel har skett inom ramen för planarbetet. Inom området i nära anslutning till fastigheten påträffades sju värdträd med varierande grad av påväxt av mistel. Ett av dessa värdträd var en sälg som enligt Naturvårdsverkets definition betraktades som särskilt skyddsvärd då stamdiametern översteg en meter. Under ett oväder den 14-15 oktober 2023 föll sälgen och fastighetsägaren sågade upp trädet som blockerade gångbanan och omöjliggjorde transporter till den närliggande förskolan. Trädet bedömdes av exploateringskontorets landskapsarkitekt samt stadsdelsförvaltningen Hässelby-Vällingby inte ha ett sådant naturvärde att det kunde användas för faunadepå efter att det sågats upp.

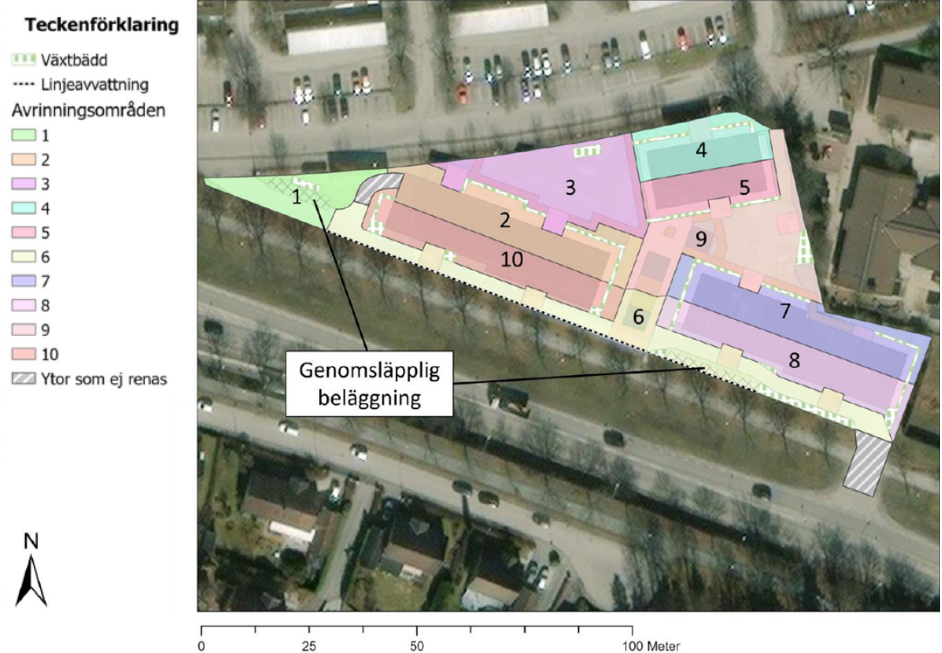
Den planerade byggnationen av bostadshus inom fastigheten Strandärten 22 bedöms därmed inte påverka mistlarna negativt då inga av de kvarvarande träden eller mistlar i området bedöms påverkas negativt av byggnation eller beskuggning.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet omhändertas i växtbäddar med erforderlig fördröjningsvolym på totalt 60 kubikmeter. Volymen är beräknad utifrån kravet på fördröjning av de första 20 mm. För samtliga avrinningsområden har växtbäddar föreslagits som typ av dagvattenanläggning. Växtbäddar har god fördröjnings- och reningsförmåga samt utgör ett estetiskt tilltalande inslag i stadsmiljön. Ytbehovet för växtbäddar är totalt 282 m².

Ett underliggande garage begränsar infiltrationsmöjligheterna i växtbäddarna och majoriteten måste anläggas täta med dränering. Växtbäddarna längs den nya kvartersgatan har ett djupare dränerande lager på 600 mm. Markparkering sker på permeabel beläggning.



Lösningförslag för dagvattenhantering inom Strandärten 22. Bild : WSP.

De ytor som inte avvattnas till en dagvattenanläggning är garagedfart samt utfart till Lövstavägen. Anledning är att dess höjdsättning och små flöden inte motiverar de ingrepp som skulle krävas för att omhänderta vattnet. Infarten ner till garaget föreslås avvattnas med linjeavvattning vid botten av infarten, som kopplas till spillvattennätet. Eventuellt kan dagvattnet från linjeavvattningen passera en oljeavskiljare innan det släpps till ledningsnätet. Om en sådan åtgärd krävs, bör det enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024) utredas i ett senare skede.

Flödet till avvattningsrännan vid ett 20-årsregn med klimatfaktor beräknas till cirka 1,2 l/s. Vattnet vid Lövstavägen föreslås rinna till kringliggande grönytor och infiltrera där. Då transporter med farligt gods förekommer på Lövstavägen och att infarten från denna utgör en barriär för skyfall, är det inte lämpligt att höjdsätta infarten så att avrinning sker in till planområdet och dagvattenanläggningarna där. Ytbehov för dagvattenhantering för garageinfarten samt infarten från Lövstavägen är totalt 12 m². För att kompensera för avsteget från åtgärdsnivån kan växtbäddarna i avrinningsområdena 1-10 utökas med totalt 12 m² till totalt 294 m².

Detaljplanen bedöms inte äventyra Mälaren- Görvälns möjlighet att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer då föroreningsmängderna i dagvattnet förväntas minska med 79-99% efter rening jämfört med befintlig situation. Det innebär en bättre dagvattensituation än den befintliga.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Smedshagen genom att den föreslagna bebyggelsen öppnar upp för en viktig siktlinje som sträcker sig genom hela området. Utmed Mäster Karls väg förhåller sig det föreslagna nya huset till Smedshagens kvartersstruktur.

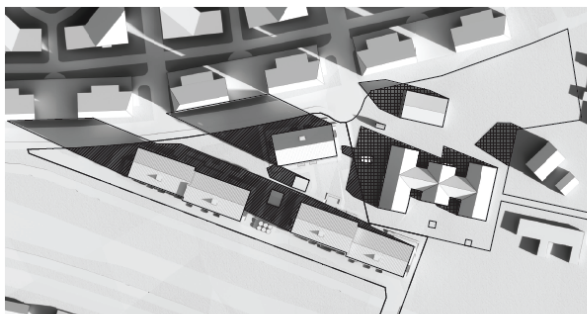
Ljusförhållanden och lokalklimat

Samtliga lägenheter har enligt förslaget bra tillgång på dagsljus enligt gällande myndighetskrav.

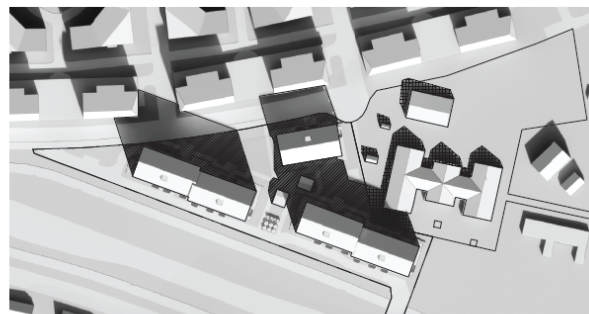
Solstudier visar att majoriteten av kvartersmarkens gårdsyta kommer att vara skuggad under stora delar av dagen. Möjligheten att skapa gemensamma solbelysta platser inom kvartersmark finns dock. Ett flertal av de nya bostäderna får balkonger i söderläge och solförhållanden på de blir goda.

Planförslaget ger konsekvenser i form av skuggverkan för omgivande bebyggelse där en mindre del av förskolans gård blir skuggad under vid vår/höstdagjämning och under sommaren. Då den främsta skuggningen sker under kvällstid och främst gäller en mindre del av förskolans totala gårdsyta bedöms konsekvenserna vara måttliga.

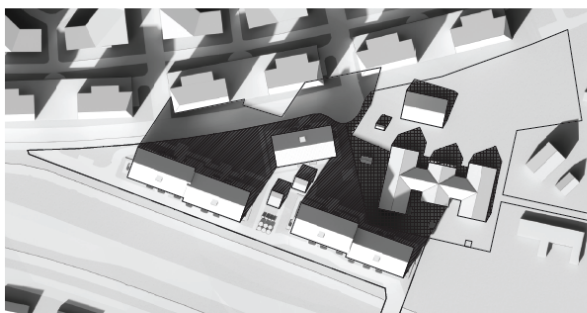
För den planerade bebyggelsen norr om Mäster Karls väg ger planförslagets bebyggelse upphov till skuggning för främst ett av husen som skuggas kl.12 och kl.15 vid vår- och höstdagjämning. Under sommarmånaden juni, en period då balkonger förmodat utnyttjas mest, ger den nya bebyggelsen inga skuggningar på bebyggelsen norr om Mäster Karls väg.



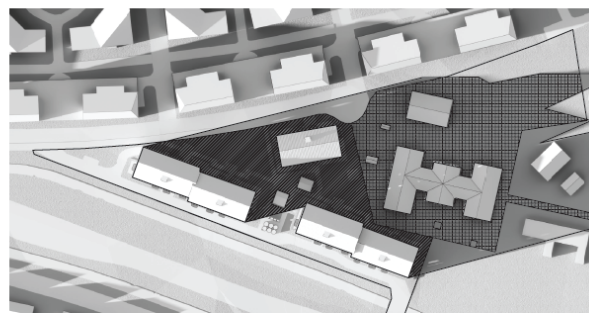
MARS 09.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 22 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 22 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 39 %



MARS 12.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 11 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 15 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 45 %

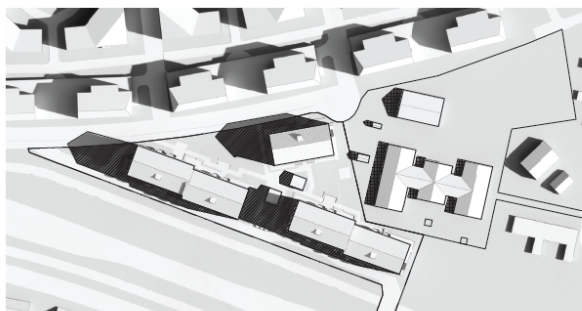


MARS 15.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 12 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 27 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 50 %



MARS 18.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 31 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 85 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 60 %

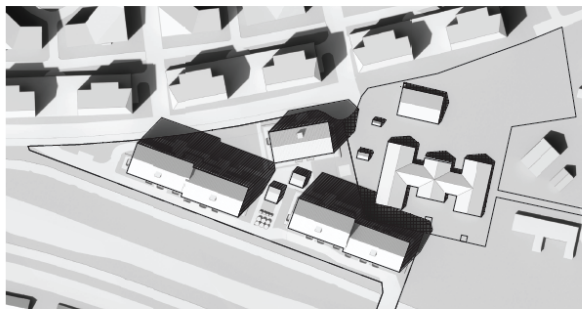
Solstudier vårdagjämning. Bild: Arkitema



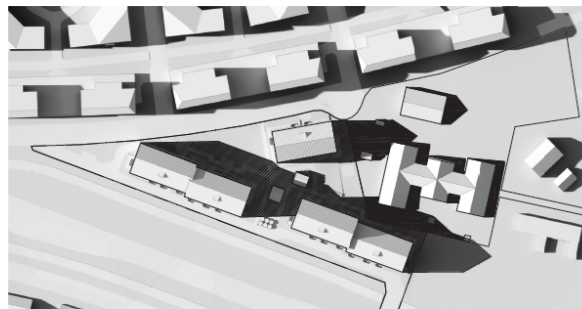
JUNI 09.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 6 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 6 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 35 %



JUNI 12.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 5 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 7 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 30 %



JUNI 15.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 6 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 12 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 39 %



JUNI 18.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 10 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 22 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 40 %

Solstudier juni månad. Bild: Arkitema

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Mälaren-Görväln och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Görväln. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Föroreningsmängderna i dagvattnet förväntas minska med 79-99% efter rening jämfört med befintlig situation. Det innebär en bättre dagvattensituation än den befintliga.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten. Under byggnationen är det av vikt att vid schaktning ta hänsyn till eventuella föroreningar i marken. Under byggnation är det också av vikt att maskiner på området hanteras i enlighet med vad som framkommer gällande hantering av brandfarliga vätskor.

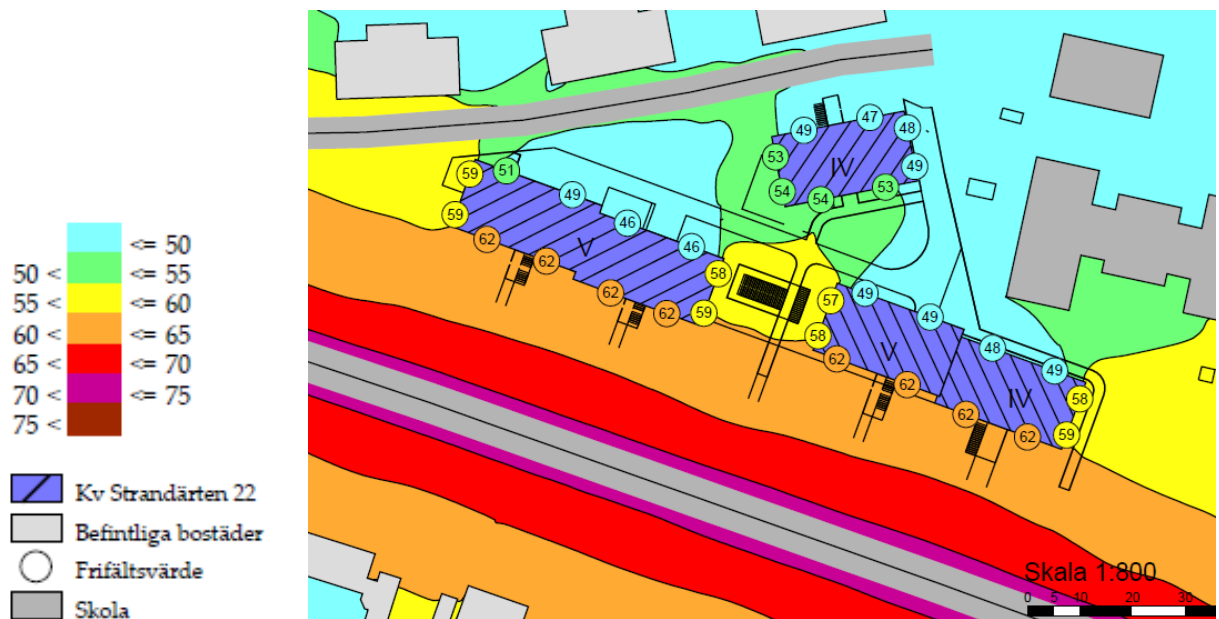
Buller

Lägenheter som vetter mot Lövstavägen behöver antingen planläggas som lägenheter med boyta högst 35 kvadratmeter alternativt göras genomgående. Gemensamma uteplatser som inte är utsatta för buller kan anordnas på valfri plats där utbredningskartorna redovisar dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50dBA samt maximala ljudnivåer under 70 dBA dBA samt maximala ljudnivåer under 70 dBA.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

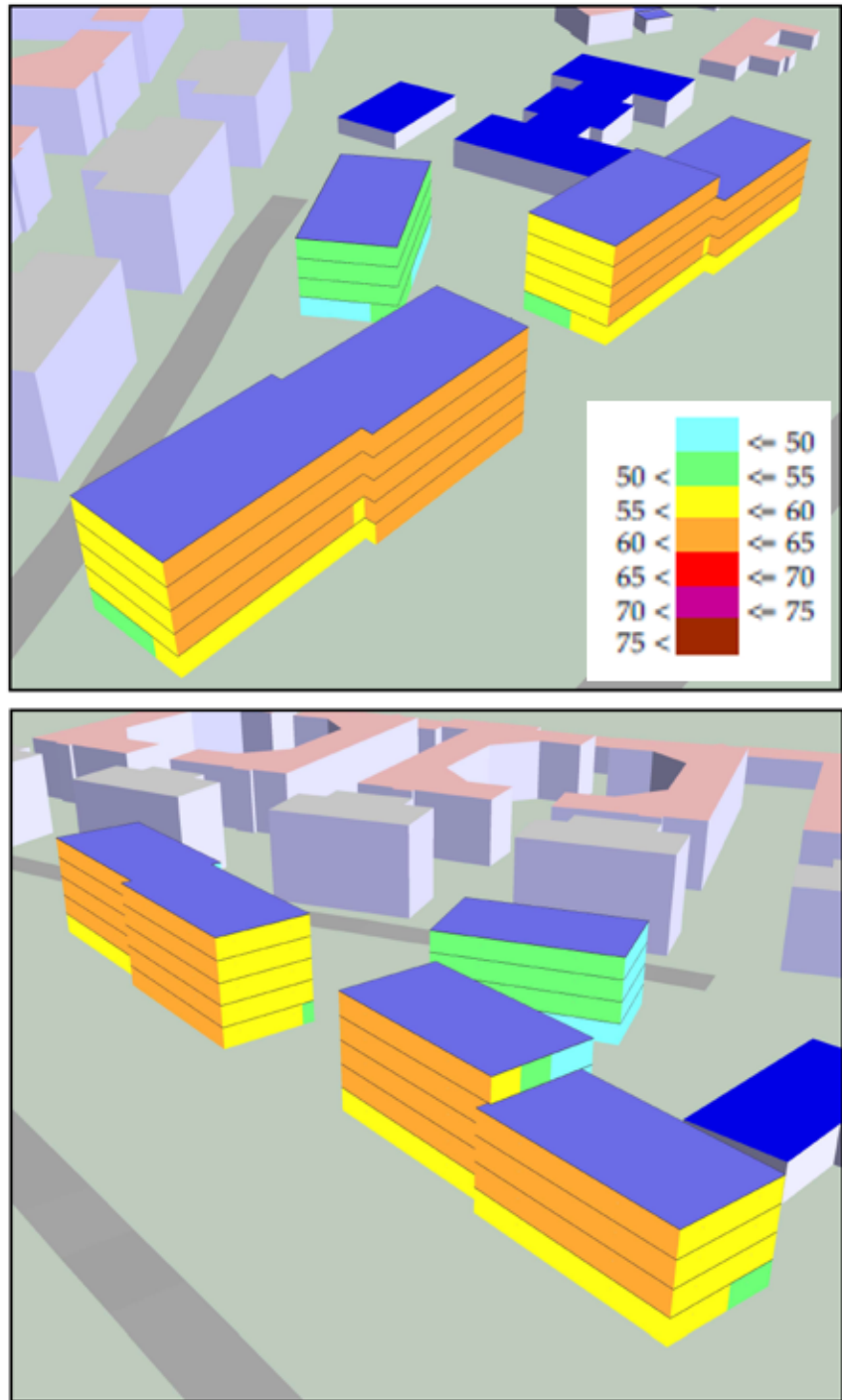
Som indata till beräkningarna har använts beräknade trafikmängder från Stockholms stads år 2019 vilka har räknats upp med 1,25 % per år fram till år 2035. För de mest trafikbullerutsatta fasaderna mot Lövestavägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 62 dBA.



Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild: Akustikbyrån.

Den maximala ljudnivån vid samma fasader uppgår till 72–73 dBA. Vid lamellhusens gavlar beräknas dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 58–59 dBA, samt maximal ljudnivå till 70–73 dBA med högst nivåer närmast Lövestavägen. För fasader som ej vetter mot Lövestavägen samt för det norra huset beräknas dygnsekvivalent ljudnivå uppgå till 46–54 dBA samt maximal ljudnivå till 60–69 dBA.

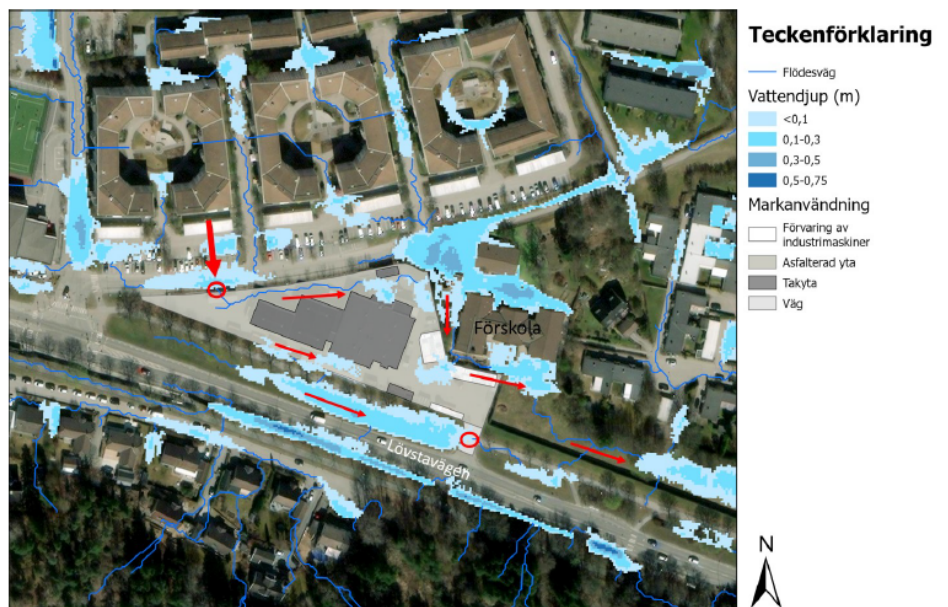
Fotbollsplanen som ligger drygt 100 m bort är till största del skärmad av övrig bebyggelse och beräknas därför inte påverka bullernivåerna inom planområdet. På Lövestavägen framför de planerade bostäderna finns en busshållplats, maximala ljudnivåer från denna kommer inte vara dimensionerande för val av fasaddelars ljudreduktion. Dimensionering av fasaddelar görs i ett senare skede då byggsystem valts.



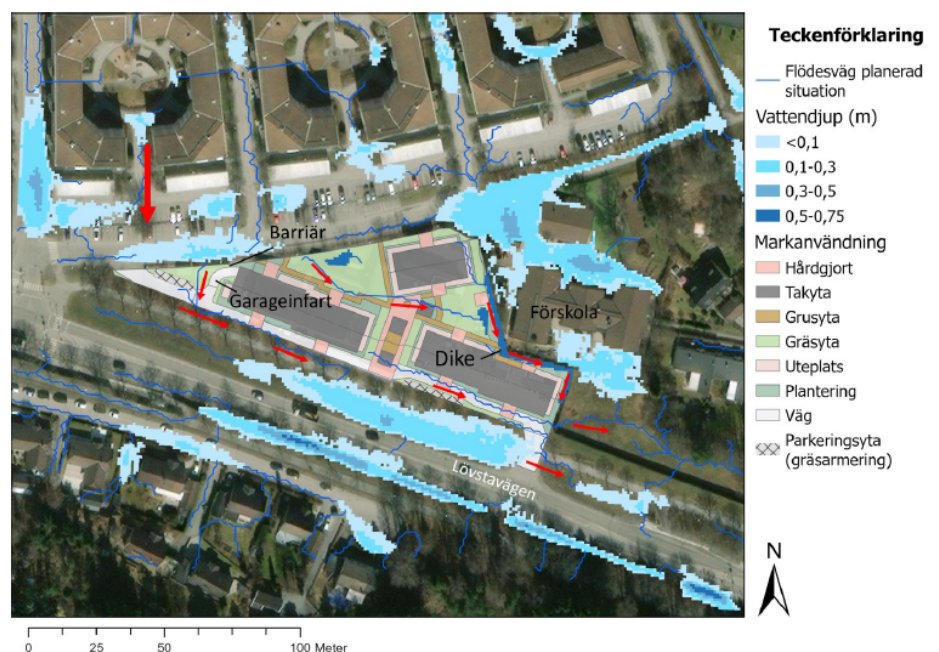
Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrå.

Översvämning

Föreslagen skyfallshantering förändrar hur flödet från uppströms område rinner genom planområdet. Tidigare har vattnet runnit österut mot lågpunkten vid förskolan. I planerad situation byggs del av den lågpunkten bort och en mindre volym vatten fördröjs där. Den bortbyggda lågpunkten kompenseras för med ett dike och tre nedsänka grönytor. Diket leder skyfallet söderut mot Lövstavägen. Flödesvägen nedströms planområdet och recipienten förblir desamma. Föreslagna grönytor och planteringar gör att flödena från planområdet minskar jämfört med befintlig situation.

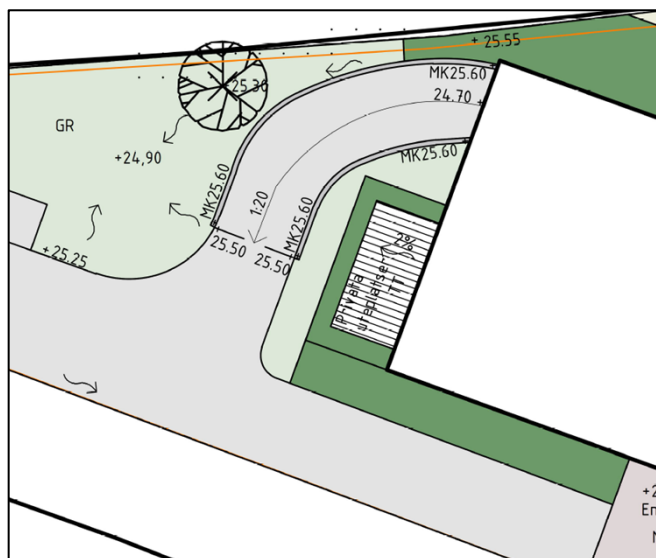


Flödesriktningar och vattendjup innan exploatering. Röda ringar markerar kritiska punkter. Bild WSP.

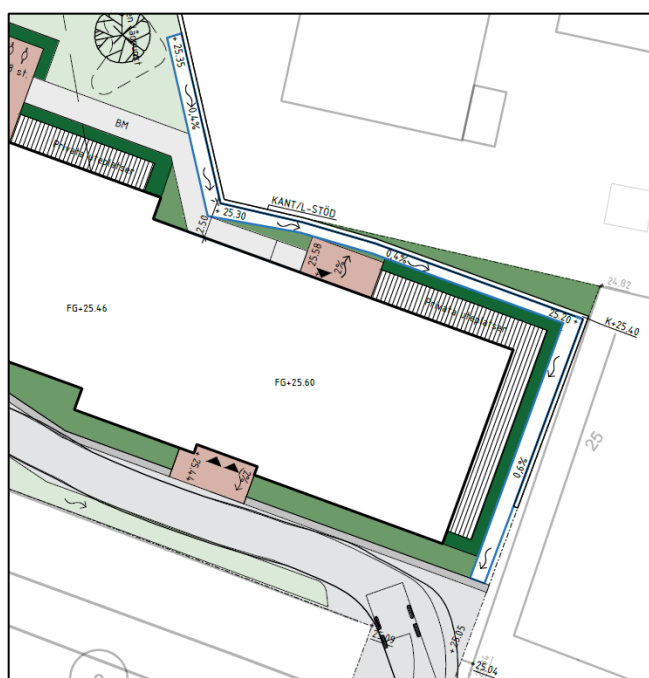


Flödesriktningar och vattendjup efter exploatering. Bild WSP.

För planområdet finns två kritiska punkter där säkerställande av fungerande skyfallsvägar är extra viktigt. I närheten av där skyfall norrifrån rinner in i planområdet planeras en infart till ett underjordiskt garage. En höjning av marknivån, barriär, mellan garageinfarten och planområdets norra gräns föreslås för att minska skyfallsmängden som rinner mot förskolan. Barriären i kombination med ett lågstråk leder skyfallet till gräsytan söder om planområdet istället för lågpunkten vid förskolan. Planerad höjdsättning innebär att skyfallet först fördröjs i en lågpunkt på grönytan väster om garageinfarten innan det rinner vidare söderut. Föreslaget lågstråk och höjdsättning tillåter vidareledning av skyfallet.



Höjdsättning av barriärer, garagednfart och lågpunkt. Bild WSP



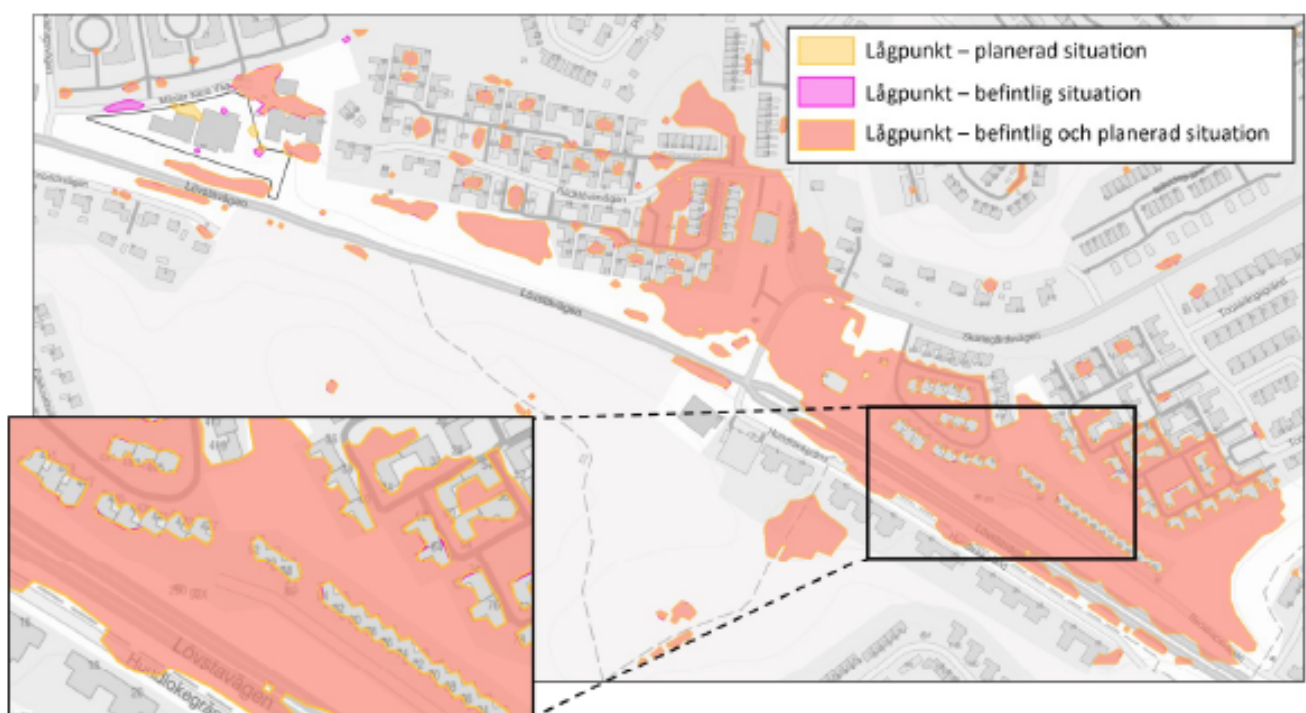
Höjdsättning av dike och utfart mot Löfstavägen. Bild: Arkitema.

För att inte riskera att skyfall rinner vid infarten av garaget ska denna vara försedd med en lägre mur i kanterna och nedfarten utformas med en liten upphöjning/klack. Ett dike ska finnas längs delar av fastighetens östra gräns för att hindra vatten att från att rinna från fastigheten till förskolan. Diket medför även en säker avledning av vatten från fastigheten till befintligt grönområde öster om fastigheten. Barriär, dike och utformning av garagenedfart regleras i plankartan för att säkerställa avledning av skyfall.

Enligt dagvattenutredningen beräknas vattenflödena minska från planområdet mot recipienten, även utan åtgärder. Beräkningarna utgår från ett 100-års regn med klimatfaktor. Planen bedöms inte medföra breddade lågpunkter nedströms eller konsekvenser för befintlig bebyggelse vid lågpunkterna nedströms.

Sammantaget bedöms planen inte medföra risk för skada av befintlig eller planerad bebyggelse vid översvämning.

En befintlig lågpunkt i Mäster Karls väg ansamlar vatten vid skyfall. Lågpunkten ligger uppströms, utanför planområdet. Det sker ingen förändring i lågpunkten i och med planförslaget. Risken att lågpunkten hindrar framfart av räddningstjänstens fordon vid ett 100-årsregn bedöms vara låg.



*Skillnad i utbredning av lågpunkter mellan befintlig och planerad situation.
Planområdet är markerat i svart. Lågpunkterna är begränsade till ett vattendjup
på minst 5 cm. Bild: WSP*

Olyckor

Planområdet ligger intill Lövstavägen som är en sekundär led för farligt gods. En riskbedömning har utförts i samband med planarbetet. De största riskkällorna identifieras som risk för utsläpp av giftig gas samt risk för pölbrand med brandfarlig vätska. Konsekvensområdet för brand i ett större utsläpp av brandfarlig vätska har beräknats till 33 m. Med hänsyn till att det sluttar nedåt mot området närmast väg bedöms dock det verkliga konsekvensområdet till 35 m från vägkant. Hela planområdet ingår i konsekvensområdet för utsläpp av giftig gas.

Samhällsriskerna är något höga i området och åtgärder behöver därför vidtas för att sänka risknivån. Den mest effektfulla riskreducerande åtgärden säkerställs genom byggnadernas placering och avstånd från Lövstavägen. Balkonger accepteras inom hela planområdet, inklusive på fasaderna närmast Lövstavägen. Att utföra byggnaderna med friskluftsintag och utrymningsvägar bort från riskkällan samt att utforma angöringsgatan mellan riskkällan och byggnaderna så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse bedöms vara rimliga riskreducerande åtgärder. De åtgärder som detaljplanen säkerställer sammanfattas nedan.

- Byggnader placeras minst 25 m från Lövstavägen.
- Inom 45 m från Lövstavägens vägkant ska det vara möjligt att utrymma bort från Lövstavägen.
- Inom 35 m från Lövstavägens vägkant ska fasader utföras i obrännbart material.
- Mindre partier så som entrépartier och partier i anslutning till balkonger och dylikt kan dock utföras i brännbart material utifrån riskperspektiv.
- På samtliga byggnader ska friskluftsintag placeras så att de vetter bort från Lövstavägen eller på tak.

Med ovanstående åtgärder anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen har hanterat risknivån och att den är tolerabel.

Släckvatten

Detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde Östra Mälaren. I skyddsföreskrifterna regleras bl.a. att hantering av spillvatten inte får ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen, t.ex. kemikalier får inte heller ske om det kan medföra risk för vattenförorening.

I händelse av brand på fastigheten finns risken att släckvatten och släckskum kan hamna i dagvattenanläggningarna. Omfattningen av släckvolymen är svårt att bedöma då den beror av hur branden ser ut, vilket material som brinner, storleken på branden samt tillgången, släckmetod och tillgängligheten på brandplatsen. För att begränsa tillrinningen av släckvatten och släckskum till dagvattensystemet kan exempelvis mobila anläggningar (uppblåsbara bassänger), täckning av brunnar, avstängningsventiler för avlopp- och dagvatten eller vallar av exempelvis stenmjöl, användas. Den drabbade verksamhetsutövaren ansvarar för att omhänderta det förorenade släckvattnet. SSBF kan idag inte hantera förorenat släckvatten annat än genom att blockera dagvattenbrunnar i begränsad utsträckning, för att förhindra spridning. SSBF kan inte valla in, suga upp eller forsla bort släckvatten. Resterande åtgärder som beskrivs är därför inget som SSBF kan utföra. PFAS-ämnen finns i vissa brandsläckskum, vilka är beständiga och orsakar vattenföroreningar i recipienten. Sedan 2022 pågår ett nationellt arbete med att helt fasa ut PFAS i släckskum.

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts som underlag till planhandlingarna. Av utredningens mätresultat framgår att befintlig närliggande vägtrafik inte genererar komfortstörande vibrationer i befintlig byggnad på fastighet Strandärten 22. Sannolikheten för att byggnaderna skall få komfortstörande vibrationer från befintlig vägtrafik över 0,4 mm/s RMS bedöms som osannolik. RMS står för root mean square och är ett medelvärde för en sekund.

Komfortmätning vid yta för planerade byggnader har utförts och analyserats. Högsta uppmätta vibrationsnivå från vägtrafik vid planerade byggnader är 0,12 mm/s vägd RMS. Om byggnaden konstrueras med långa veka träbjälklag, kan det förekomma att den uppmätta vibrationen kan förstärkas med upp till fyra gånger i byggnaden, varför denna konstruktion bör undvikas. En planbestämmelse som säkerställer byggnaders minimering av vibrationsstörningar vid konstruktion finns i plankartan.

Sociala

Barn

Förslaget utgörs av små till medelstora lägenheter med närhet till förskolor och skolor. Förslagets intentioner är att ge bättre möjligheter för fotgängare att nå busshållplatser utmed Lövstavägen, vilket kan stärka barns rörelsefrihet. Förskolan öster

om planområdet får en delvis mer skuggad gårdsyta. Sammantaget bedöms planförslaget få både positiva och negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen ger med aktiva fasader med balkonger och entréer mot Mäster Karls väg samt Lövestavägen bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändringar i gatunätet. Andelen trafikrörelser på Mäster Karls väg bedöms öka något. Utfart mot Lövestavägen bevaras och utformas så att endast högersväng medges. Utfarten bedöms ge en marginell påverkan på framkomligheten längs Lövestavägen då utfarten främst är tänkt att användas för avfallshantering och tillgänglig angöring.

Gång- och cykeltrafik

En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövestavägen. Gångkopplingen ansluter till befintlig gång- och cykelväg utmed Lövestavägen.

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls.

Mellankommunala frågor

Annat

Markavvattnings

Hässelby-Vinsta torrlägningsföretag som upprättades 1931 sträcker sig delvis över planområdet. Enligt länsstyrelsens karttjänst WebbGIS (2023) är Hässelby-Vinsta tf ”aktivt” vilket betyder att tillståndet inte är upphävt i Mark-och miljödomstolen.

För områden som omfattas av torrlägningsföretaget gäller att det inte är tillåtet att släppa större flöden på de befintliga diken än vad som tillåts enligt rådande regleringar för torrlägningsföretaget.

I samband med dagvattenutredningen har WSP i korrespondens med Länsstyrelse fått bekräftat att torrlägningsföretaget är inaktivt. WSP har även utfört ett platsbesök som inte visade tecken på att vatten avleds via torrlägningsföretaget idag vilket innebär att det sannolikt är inaktivt och inte längre fyller någon markavvattande funktion. Avledning av dagvatten i området har övertagits av ledningsnät genom separerade system.