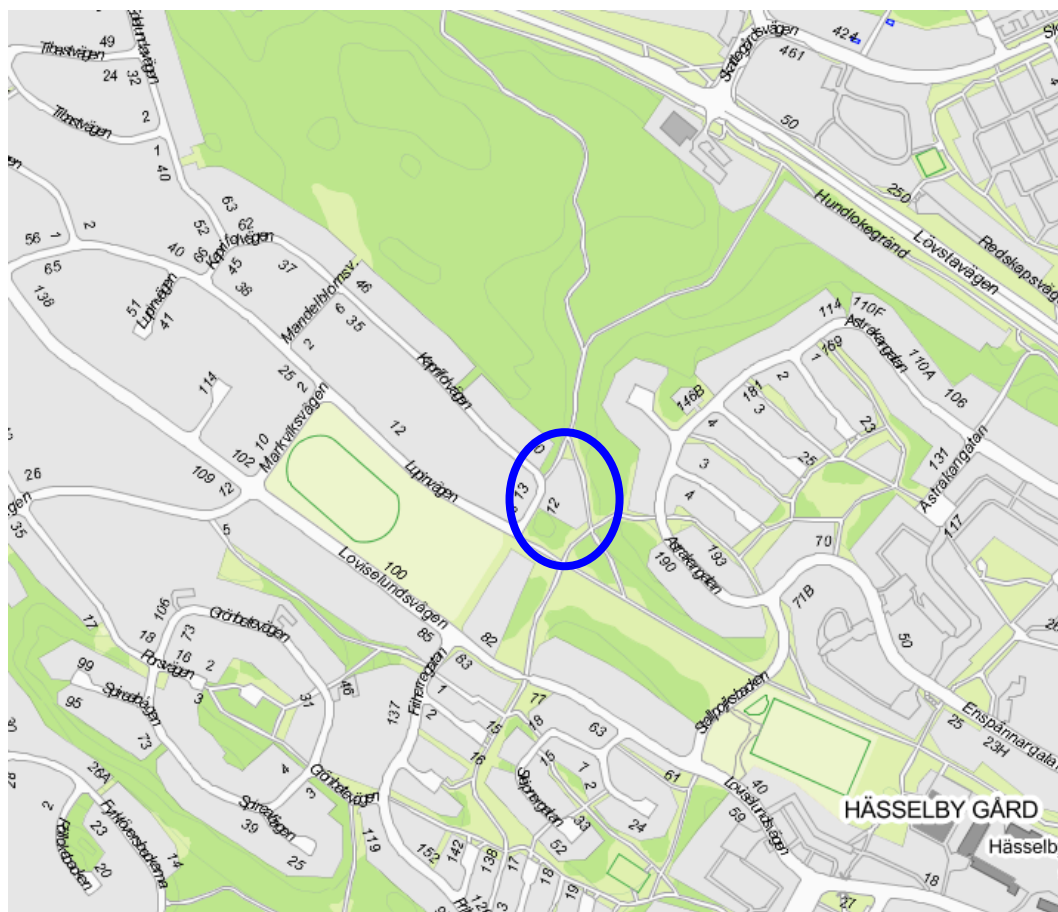




Planbeskrivning Detaljplan för kv Blågull m.fl. i stadsdelen Hässelby Villastad, Dp 2015-21717



Planområdet markerat med ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Översiktlig beskrivning av naturvärden i kvarteret Blågull* (Ekologigruppen, 2016)
- *Dagvatten-PM* (Topia, 2016)
- *PM Barnkonsekvenser* (Ramböll, 2016)
- *Dagvattenutredning* (Marktema AB, 2017)
- *Analys och gestaltningskoncept* (Aperto, 2017)

Medverkande

Planen är framtagen av Torbjörn Johansson och Marzieh Chalant på stadsbyggnadskontoret med hjälp av plankonsult Maria Graham på Ramböll. Gunnar Swahn har varit karttekniker från stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätt för en ny, större förskola inom fastigheten Blågull 1 i Hässelby Villastad. En större förskola ska tillgodose områdets behov av förskoleplatser och en ny förskolegård ska utformas lämplig för sitt ändamål som vistelseyta för förskolans barn. Bestämmelser om att spara värdefulla träd har varit viktigt att arbeta in i planen då planområdet ligger inom ett ekologiskt betydelsefullt område (ESBO).

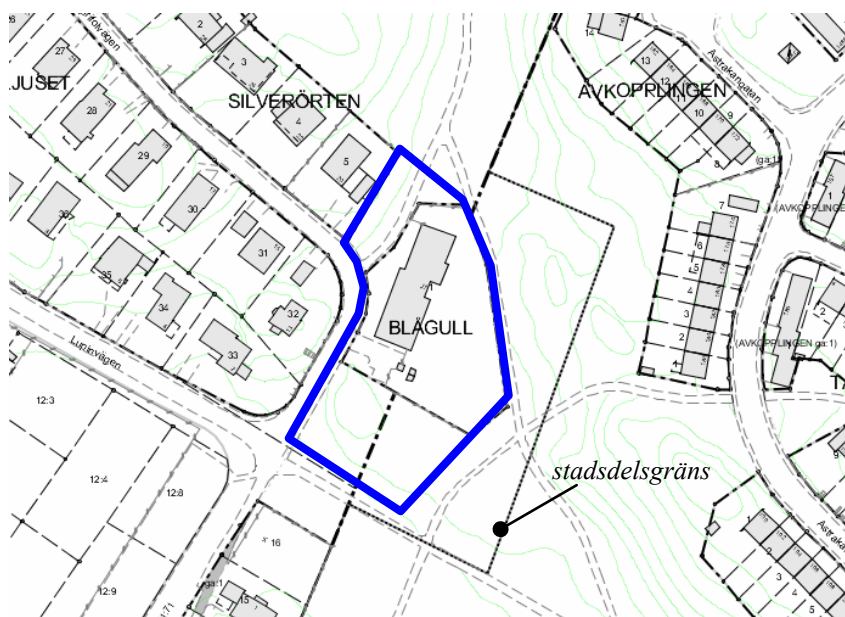
Befintlig förskola har brunnit ner och behöver ersättas samt utökas för att tillgodose områdets behov. Planförslaget medger byggrätt för en förskola i två plan med sex till åtta avdelningar samt en utökning av förskolegården på parkmark. Gångbanan väster om fastigheten breddas och rätas ut för att göras säker och tillgänglig.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hässelby Villastad och är beläget ca en kilometer från Hässelby torg och tunnelbanestation Hässelby gård. Planområdet omfattar fastigheten Blågull 1 (2400 m²) och del av kringliggande parkmark (1300 m²) inom Hässelby Villastad 10:13 och Grimsta 1:2.



Karta med fastigheter och stadsdelsgräns, planområdet markerat.

Marken inom fastigheten ägs av Stockholm stad. Tomträttshavare till Blågull 1 är Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området anges som gles stadsbebyggelse i översiktsplanen. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen och de stadsbyggnadsstrategier som presenteras i syfte att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm. Framför allt med avseende på *strategi 4*: Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Stockholms förorter ska utvecklas med en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt och att den nya bebyggelsen infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan ska prioriteras.

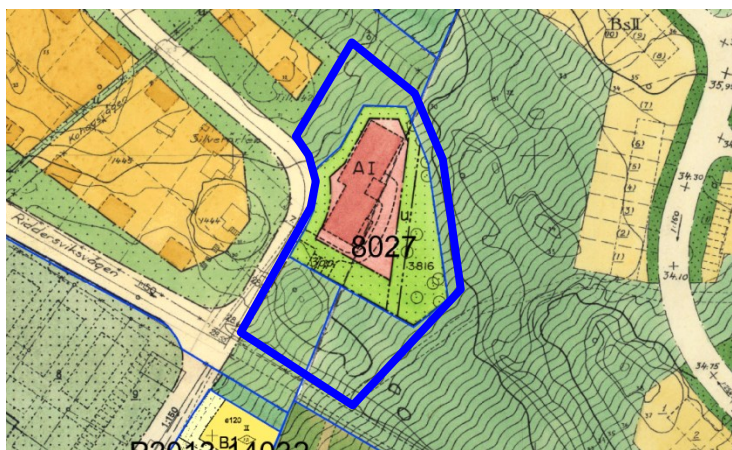
Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Blågull 1 är Pl 8027 från 1980, som ger byggrätt för en barnstuga. Norr och söder om

planområdet anger detaljplanerna Pl 5281 och Pl 4475 park, allmän plats.

Markanvisning

Markanvisning för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby Villastad, har anvisats till SISAB av exploateringsnämnden 2015-12-10.



En mosaik av gällande planer med planområdet markerat.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en mindre blandskog på en liten bergknalle. I skogspartiet växer äldre tallar och inslag av asp, ek, rönn och björk. Närmast den gamla tomtgränsen står en spärrgrening ek, som är relativt ung, och två lite grövre aspar. En grov björk, någon enbuske och hagtorn växer också i området. I fältskiktet förekommer arter som blåbär, lingon, ljung, vårfryle, kärleksört och smultron. Stubbar tyder på att enstaka träd har tagits ner. Nästan ingen död ved finns i området.

I planområdet finns flera tallar som bedöms vara äldre än 100 år. De varierar mellan 45-55 cm i diameter och flera har grov bark. En tall har flera döda grenar, håligheter på stammen och förekomst av den rödlistade arten talticka. En av tallarna är kådig med insektsnag och det är spår av den rödlistade arten reliktböck.

Naturvärden

Planområdet ligger inom ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden) och är klassat som en viktig livsmiljö för skyddsvärda arter. Den planerade förskolan ingår i en spridningszon för groddjur och i ett kärnområde för barrskogsfåglar.

I planområdet har två naturvårdsarter påträffats, taltickan och reliktböck. Taltickan är knuten till gamla tallar och förekommer på ett träd i området. Förekomst av talticka indikerar att värdträdet är över 100 år gammalt. Arten är inte direkt ovanlig och har ett av sina starkaste fästen inom Stockholms län. Reliktböck är en skalbaggsart av familjen långhorningar som är helt knuten till solbelysta tallar med ålder över 150 år. Denna art är liksom taltickan ganska väl spridd i kommunen. Fastigheten har enligt Ekologigruppens naturvårdsinventering värden främst i trädsiktet i den södra delen.

Rekreation och lek

Norr om planområdet ligger ett större skogsområde med tät blandskog som fungerar som ett rekreationsområde för närområdet. Inom skogsområdet finns flertalet upplysta gångvägar som leder till och från Lövestavägen. Gångvägar förbi planområdet binder samman rekreationsområdet med parkstråket bort till Hässelbygårdsskolan och centrum.

I nära anslutning till planområdet finns flera rekreationsområden med goda möjligheter för barn att vistas i. Hässelby IP med bollplaner och andra idrottsfunktioner ligger sydväst om planområdet. Parkstråket sträcker sig cirka 400 meter österut med ett öppet gräsfält och en bollplan samt en lekplats.

I dagsläget verkar områdets barn vistas främst i och kring områdena söder och norr om planområdet. Skogsområdet bjuder in till lek under oordnade former där barnen kan vistas fritt utan att synas och där de kan skapa egna lekar utifrån det deras fantasi bjuder in till. Skogsområdet kan också vara en plats för äldre barn att skilt från vuxna kunna umgås och skapa självständighet. Inom det mer anordnade idrotts- och rekreationsområdet sydväst om planområdet verkar vistelsen för barnen vara mer kontrollerad och uppstyrd. Bollplanerna tycks främst användas av barn i skolålder medan lekplatsen till stor del verkar, utifrån dess utformning, vara mer anpassad till barn i de yngre åldrarna. På kvällar och helger kan det tänkas att ytorna i det öppna grönområdet frekventeras av äldre barn och ungdomar.



Målpunkter för barn i området. Planområdet är markerat i gult i mitten av bilden. Bild från PM Barnkonsekvenser (Ramböll, 2016).

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Bebyggelsen kring det aktuella planområdet består av en lågmäld villabebyggelse omgiven av mycket grönska. Övervägande del är enplans och 1,5-plansvillor samt enstaka tvåvåningsvillor. Husen ligger regelbundet placerade längs gatorna, indragna från fastighetsgräns. Den förskolebyggnad som tidigare låg på platsen och totalförstördes i en brand i maj 2015, var en byggnad i ett plan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta ligger tomten i ett stråk av postglacial lera som går i nord-sydlig riktning mellan större sammanhängande områden av urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Platsbesök bekräftar bilden med blockrika berghällar bevuxna med tall och visst inslag av lövträd kring tomten. Den planerade byggnadens placering är på i stort sett densamma som den tidigare bebyggelsen, varför inga geotekniska problem bör föreligga.

Markföroreningar

Inga uppgifter finns om markföroreningar, men då det brunnit på platsen kan det vara befogat att undersöka om branden orsakat föroreningar.

Vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Miljökvalitetsnormen för den ekologiska statusen är idag god, medan god kemisk status ej uppnås. God status för tributyltenn-föreningar ska uppnås till år 2021.

Ledningar

Planförslaget tar bort ett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar) tvärs genom planområdet. Kommunikation med ledningshavaren Skanova under planarbetet har lett till att ledningarna nu är borttagna av Skanova.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet är beläget inom stadsdelen Hässelby Villastad, som inte är klassificerat av Stockholms stadsmuseum. Området Hässelby Gård, öster om planområdet, är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område av stadsmuseet. Den närmast belägna bebyggelsen inom Hässelby Gård är klassificerad som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



En bild som visar kulturhistorisk klassificering, planområdet markerat.

Gator och trafik

Staden prioriterar gång, cykel och kollektivtrafik framför biltrafik. I arbetet med skolor fokuserar staden på gående och cyklister för att skapa möjligheter för hållbara resvanor och en förbättrad trafikmiljö. Generellt handlar det om att begränsa antalet bilar i skolans närmiljö samt att sänka hastigheterna och

skapa bättre förutsättningar för elever att gå och cykla till skolan. Vilken åtgärd som prioriteras beror på situationen och omgivningen vid skolan.

Gatunät

Kaprifolvägen är en lokalgata vars köryta är ca 5,5 meter bred. Gatan har trottoar längs ena sidan med en bredd på ca 1,4 meter.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg kopplar samman Kaprifolvägen med naturområdet norr om planområdet. Längs Kaprifolvägen finns en ca 1,4 meter bred trottoar på ena sidan gatan. Söder om planområdet är en entré in till parkstråket med en gång- och cykelväg mot Hässelby gårds centrum. Gång- och cykelvägen är ett huvudstråk för cykeltrafiken i området. En cykelväg längs Lövstavägen, 650 meter norr om planområdet, är ett pendlingscykelstråk mellan västerort och centrala Stockholm.



Cykelvägnätet i närområdet samt planområdets närmaste busshållplatser samt tunnelbanestationen Hässelby gård. Planområdet markerat.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca en km från Hässelby torg och tunnelbanestation Hässelby Gård. Avstånd från planområdet till busshållplats Rådisvägen (buss 119, 518, 541, 543) på Lövestavägen är 650 meter samt till hållplats Markviksvägen (buss 119, 198) 850 meter.

Biltrafik

Kaprifolvägen trafikeras av bilar som har målpunkt inom området. Bilparkeringar finns i anslutning till Hässelby idrottsplats, cirka 50 meter från planområdet. Bilparkering är även tillåten längs gatans ena sida.

Planförslag

Den förskolebyggnad som tidigare låg på platsen totalförstördes i en brand i maj 2015. Aktuellt planförslag ger byggrätt för en större byggnad och en utökad skolgård. Verksamheten i den nya förskolan planeras rymma 144 förskoleplatser (åtta avdelningar).

Förskolegård

Entréer till förskolegården är placerade ut mot gata, mot gångvägen mot parken väster om förskola samt vid gångvägen på förskoletomtens östra sida. Skärmtak för barnvagnar kan anordnas vid entréer mot gångvägarna. På del av gården får komplementbyggnader uppföras.

Förskolegårdens storlek blir cirka 2600 m². Med 18 barn per avdelning, blir det ungefär 18 m² fria utomhus per barn.



Situationsplan för planerad förskoletomt. (bild Aperto)

Gården kan delas in i olika områden och få en pedagogisk utformning efter syfte. Närmast huvudentréer skapas en ”trygg zon” med plan yta och möjlighet till samling och trädplantering, efter den en ”vidlyftig zon” som övergår i en ”vild zon” på den högre delen av tomten där träd och naturmark ska bevaras.

Bestämmelsen n1 på plankartan ska säkerställa att större tallar och ekar ej får fällas av annat skäl än sjukdom eller fara, inom den del av förskolegården som övergår från parkmark till kvartersmark. Bestämmelsen n2 reglerar markens karaktär.

Ny bebyggelse

Förslaget utgår ifrån stadens konceptförskola ”Framtidens förskola” och medger en byggnad i två våningar med ett svagt lutande sadeltak.

Byggnadsvolymen placeras likt tidigare förskola med långsidan längs den västra fastighetsgränsen och bildar en fond mot Kaprifolvägen. Byggnaden tillåts maximalt vara cirka 12 meter hög (totalhöjd, 42 meter över nollplanet), vilket inrymmer två våningar med förskoleverksamhet, takkonstruktion samt uppstickande detaljer ovan tak. Byggnadens byggnadsarea (utbredning på marken) tillåts vara maximalt 900 m².

Huvudentréer till verksamheten placeras in mot gården, skyddade under en balkong som samtidigt utgör utrymningsväg från ovanvåningen. Personalentré och köksingång placeras ut mot gatan.

En tillbyggnad för sophantering planeras på huvudbyggnadens södra gavel, något indragen från huvudbyggnadens långsida.

Gestaltning av bebyggelse

Analys

Förskoletomten är belägen i utkanten av ett bostadskvarter, gränsandes till ett skogsparti. Bostadskvarteret består av friliggande villor, byggda framförallt under 1950- till 1970-talet. Villorna är i en till två plan med fasader huvudsakligen i tegel och/eller trä. Färgskalan är varierad, men går framförallt i vitt, ljusgul, tegelröd och brun.

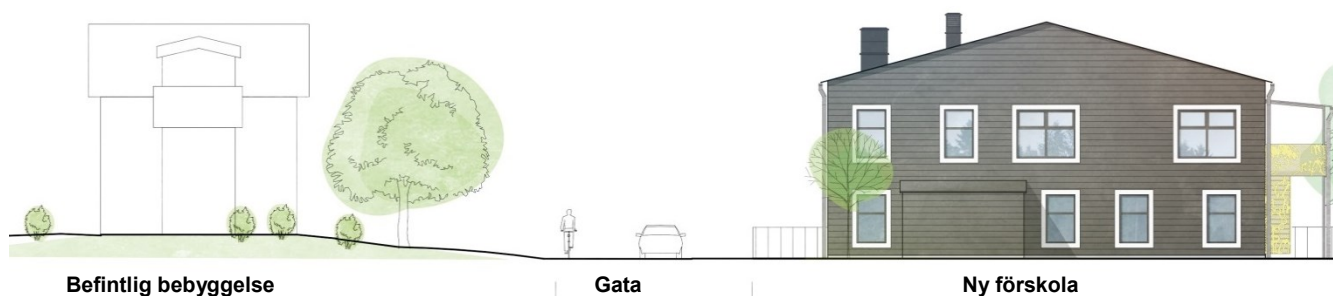
Gestaltningen av den nya förskolebyggnaden kan bidra till att möta den närliggande villabebyggelsens karaktär och småskalighet. Det är framförallt byggnadens långsträckta volym som markant skiljer sig från den småhusbebyggelsen.



Flygvy över närområdet, med förskolan illustrerad. (bild: Aperto)

En uppdelning av byggnadens tak och långfasader vertikalt, med en variation i nyans och fasadskivornas form, skulle bidra till att byggnaden läses som flera mindre radhuslika volymer intill varandra. Genom en vertikal indelning av långsidans fasad och taknyanser, kan byggnaden i sin helhet upplevas som mindre.

En lugn färgsättning skulle låta förskolebyggnaden smälta in i det omgivande skogspartiet och passa ihop med den kringliggande villabebyggelsen. Fönster och glaspartier med breda ljusa karmmotiv ger byggnaden ett luftigare och lättare intryck.



Befintlig bebyggelse

Gata

Ny förskola

Elevation som visar befintlig bebyggelse väster om Kaprifolvägen samt gata och planerad ny förskolas gavel mot söder. (bild Aperto)

Inspiration till gestaltning

Under samrådet genomfördes en workshop med förskolebarn i en förskola i närområdet. Underlag inkom i form av förslag på utformning av och aktiviteter på förskolegården samt husmodeller med förslag på färgsättning och gestaltning av förskolebyggnad



Foton från workshop med förskolebarn december 2016. (foto Ramböll/Aperto)



Bildvy från Kaprifolvägen söder om planerad förskola. (bild Aperto)

Förslag till gestaltning

Byggnaden är SISAB:s konceptförskola med åtta avdelningar med utrymningsbalkong längs gårdsfasaden.

Taket ska utföras som låglutande sadeltak med takpapp. Planbestämmelsen f1 reglerar att byggnaden uppförs med sadeltak.

Fasaden och taket delas in i vertikalt längs långfasaden för att ge en illusion av flera småhusenheter och genom det smälta in i närområdets småhusskala. Fasadindelningarna (väggar och tak) ges sinsemellan något olika nyanser av lugna varmgrå kulörer, fasadens delar varierar även med olika fjällpanelmönster. Fasaden kommer utföras i fibercementskivor med ljusa fönsteromfattningar. Planbestämmelsen f2, reglerar fasadindelningen på plankartan.

De stora fasadytorna tonas ned samtidigt som entréer och utvalda fasaddetaljer ges en kontrasterande kulör för att balansera lugnet. Fönster och glaspärtier görs visuellt större genom breda ljusa karmmotiv för att ge byggnaden ett luftigt och lätt intryck.



Fasad mot gata (bild Aperto)



Fasad, mot gård. (bild Aperto)

Balkonger och huvudentréer utförs i en kontrasterande färg och utformas med inspiration från förskolebarnens teckningar från workshopen under samrådet. Takutsprång ovan gavelfasader färgsätts med kontrastfärgen, för att på ett subtilt sätt inkludera gavelfasaderna i husets färgsättning och gestaltning.

Utvalda fasadskivor kommer att smyckas med barnens teckningar i relief. Fibercementskivor för detta ändamål kommer att vara tvåfärgad (ytan och kärnan har olika färg), så att reliefen ska synas.



Bildvy från gångväg öster om planerad förskola. (bild Aperto)

Dagvattenhantering

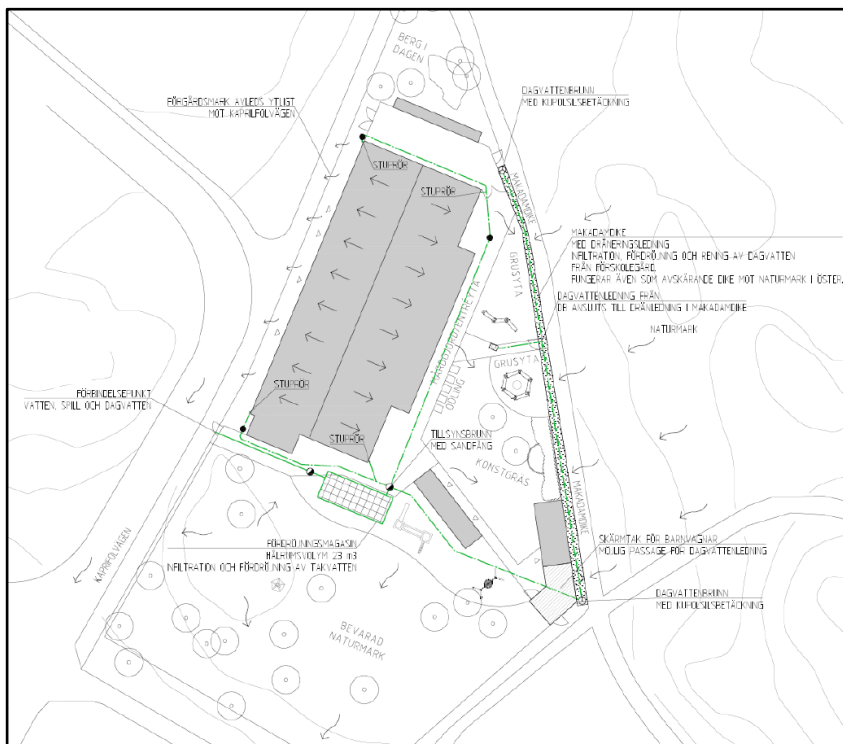
En dagvattenutredning har tagits fram av Marktema AB (2017).

Utredningen visar att både flöden och föroreningshalter utan fördröjande och renande åtgärder skulle öka något efter nybyggnationen, främst på grund av att takytan på huvudbyggnaden ökar, samt att gårdens andel hårdgjorda ytor ökar.

Föroreningsberäkningarna visar att med de planerade reningsåtgärderna renas och fördröjs dagvattnet så pass effektivt att både föroreningshalter och föroreningsbelastningen minskar jämfört med dagsläget.

Främst är det reningen av gårdsytans dagvatten i ett planerat makadamdike, som ger det goda reningsresultatet. Makadamdiket anläggs på fastigheten Blågull 1, men utanför förskolegårdens staket för att möjliggöra en plan och snubbelfri gård som kan möbleras med lekredskap. Makadamdiket tar även hand om dagvatten från gång- och cykelvägen samt ytvatten från ovanförliggande parkmark vid stora nederbörds mängder.

Fördröjning av dagvatten från takytor planeras i ett underjordiskt fördröjningsmagasin, som placeras inom gårdsytan. Att det är en underjordisk lösning gör att rekommenderad minsta friyta för barnen fortfarande kan uppfyllas, då markytan ovan magasinet är tillgänglig för lek. Eventuellt överskottsvatten från makadamdiket avleds till fördröjningsmagasinet. Från fördröjningsmagasinet, som förses med strypt utlopp, avleds dagvattnet till det kommunala kombinerade spill- och dagvattenledningsnätet i Kaprifolvägen.



En översiktlig bild för hur dagvattnet kan hanteras. (bild Marktema AB)

Utöver ovan beskrivna lösningar tillämpas också lokalt omhändertagande av dagvatten på gårdsytan genom att anlägga genomsläppliga beläggningar och höjdsättning av gårdsytan så att avvattning mot grönytor kan ske.

Tillämpas dessa principer uppnås den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att inte öka flödena eller riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Park och vattenområden

Område för park inom planen finns väster och söder om kvartersmark för skoländamål. Befintlig gångväg väster om förskolan planeras att få en ny sträckning, närmare planerad förskola.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Begränsningar av biltrafiken ökar generellt tryggheten och säkerheten i skolornas närmiljöer och är därför en viktig åtgärd för att uppnå säkrare och tryggare skolvägar.

Aktuell detaljplan möjliggör en breddning av trottoar längs Kaprifolvägen och att gångvägen mot norr rätas upp längs med förskolans tomt. Cykelparkering för personal, föräldrar och barn planeras inom kvartersmark. En begränsning av angöring för

bilar längs gatans sväng bör verkställas i samband med planens genomförande.

Åtgärder ovan ska bland annat leda till tryggare, säkrare och framkomligare gång- och cykelvägar, ge fler möjlighet att använda och parkera cyklar. En minskning av biltrafiken, genom att begränsa parkeringsmöjligheter för bilar i direkt anslutning till förskolan.

10-20 cykelparkeringar planeras på kvartersmark, vid förskolans båda entréer från Kaprifolvägen.

Biltrafik

Bilparkering längs Kaprifolvägen bör begränsas genom reglering närmast förskolan. Angöring till förskola samutnyttjas med bilparkering vid idrottsplatsen. Bilparkeringsplats för fordon med handikappstillstånd möjliggörs på Kaprifolvägen.

Tillgänglighet

Angöring till förskoleentré från möjlig handikappsparkeringsplats på gatan blir 17 meter, avstånd till personalentré 24 meter.

Lastplats möjliggörs på gatan och gör sophantering möjlig inom 10-15 meter. Ytan från trottoarkant till entré och sophus är plan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, el/tele och energiförsörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Ett område för underjordiska ledningar tvärs genom planområdet upphör att gälla med aktuell planändring. Ledningar är borttagna. Om framtida behov att förlägga ledningar uppstår kan detta ske på parkmark utanför planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker via ett vidbyggt sophus med närhet till lastplats på gatan.

Räddningstjänst

Planen möjliggör åtkomlighet till den planerade förskolan för räddningstjänstens höjdfordon.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Planen beräknas vinna laga kraft under 2017.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

En naturvärdesinventering samt bedömning av groddjursmiljöer och skyddsvärda träd har genomförts kring kvarteret Blågull.

Förskolan bedöms inte påverka fortplantningslokaler, övervintringsplatser eller spridningsvägar för groddjur. Byggplanerna bedöms inte heller påverka förutsättningarna för barrskogsfåglar eftersom blandskogen undantas från bebyggelse. Naturvärdena i blandskogen bedöms inte påverkas negativt av ett ökat markslitage från förskolebarnen eftersom värdena i första hand är knutna till trädskiktet. Hänsyn till värdefulla träd behöver tas under byggskedet och träden behöver skärmas av med skyddsplank.

Geotekniska förhållanden

Marken bedöms lämplig för bebyggelse. En förskolebyggnad har tidigare legat på föreslagen plats för bebyggelse. Ingen ytterligare geologisk undersökning erfordras inom planarbetet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten.

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

Landskapsbild/stadsbild

Förskolebyggnaden tillåts att bli två våningar med en något större utbredning på marken än den tidigare enplansförskolan.

Bebyggelsen i närområdet är varierad villabebyggelse i en till två plan. Planerad förskola ersätter en tidigare förskola på samma plats. Förskolan var även tidigare en från villabebyggelsen avvikande byggnad och kommer så att vara även i framtiden, om är något större. Kontoret bedömer att förslaget inte inverkar negativt på landskapsbilden eller stadsbilden.



*Gatyvy Kaprifolvägen, med planerad förskola illustrerad i fonden av gatan.
(bild Aperto)*

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hässelby Villastad är inte klassificerat av Stockholms stadsmuseum. Planområdet är beläget tydligt avskilt från bostadsområdet inom Hässelby Gård, som är utpekad som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Förskolan är ett komplement till bostadsbebyggelsen och ersätter samma användning på platsen. Kontoret bedömer att förslaget inte inverkar negativt på kulturmiljön.

Barnkonsekvenser

Kontoret bedömer att planen är överlag positiv för områdets barn då ytterligare plats för lek tillkommer.

Att en förskola åter byggs i området är positivt då det ökar närvaron av människor dagtid i området. Att det åter finns en förskola i den här delen av Hässelby gör att fler familjer får kortare avstånd till en förskola än vad de har idag.

Förskolan planeras inrymma sex förskoleavdelningar, men planen möjliggör en utbyggnad upp till åtta avdelningar. Utomhusytan per barn blir mindre ju fler barn förskolan inrymmer, vilket ställer högre krav på den fysiska utformningen av förskolegården.

Eftersom bilparkeringen är belägen en bit bort finns risker att föräldrar med bil väljer att parkera längs med Kaprifolvägen och det kan då ge negativa konsekvenser för de barn som går och cyklar i området. En tydlig avlämningsplats en bit bort från skolan skulle kunna minska problematiken med biltrafik kring förskolan och därmed öka trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten för barn, föräldrar och anställda. Det förutsätter dock att förskolan arbetar med information kring avlämningsplatsen samt att utformning och skyltning är tydlig.

Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lektytor kan nyttjas av barn och familjer även när förskolan är stängd. Detta medför positiva konsekvenser till området då det finns relativt få lekplatser i den här delen av Hässelby.

Gator och trafik

Förändringar som möjliggörs genom planen bedöms leda till tryggare, säkrare och framkomligare gång- och cykelvägar. Fler ges möjlighet att använda och parkera cyklar. Det är positivt att cykelparkering ordnas för både personal och föräldrar, då det kan ge effekter av minskad biltrafik i närområdet.

En begränsning av parkeringsmöjligheter för bilar i direkt anslutning till förskolan i kombination med närliggande parkering vid idrottsplatsen kan bidra till en minskning av biltrafiken på gatan. Om föräldrar med bil inte parkerar på parkeringsplatsen vid idrottsplatsen finns en risk att lokalgatorna belastas med mer trafik i samband med hämtning/lämning av barn. Reglering av några platser på parkeringsplatsen vid idrottsområdet närmast förskolan till korttid och en implementering av beteendemönster kan förhindra en sådan trafikökning.

Tillgänglighet

Avstånden till entréer från möjlig handikappsparkering på gatan klarar inte stadens ambition att vara mindre än 10 meter, men dock BBR:s krav på att understiga 25 meter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Exploateringskontoret ansvarar för anläggande inom allmän platsmark.
- Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet. Allmän platsmark utgörs av gata (trottoar) samt park.

Avtal

Följande avtal och överenskommelser behöver tecknas innan detaljplanen antas:

- Överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan Exploateringsnämnden och SISAB. Avtalet tecknas senast innan detaljplanen antas. Parterna ska också träffa tilläggsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 8027, Pl 5281, Pl 4475 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande

krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Blågull 1, Grimsta 1:2 samt Hässelby Villastad 10:13 och 11:71 som ägs av Stockholms kommun. Blågull 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB Sisab.

Användning av mark

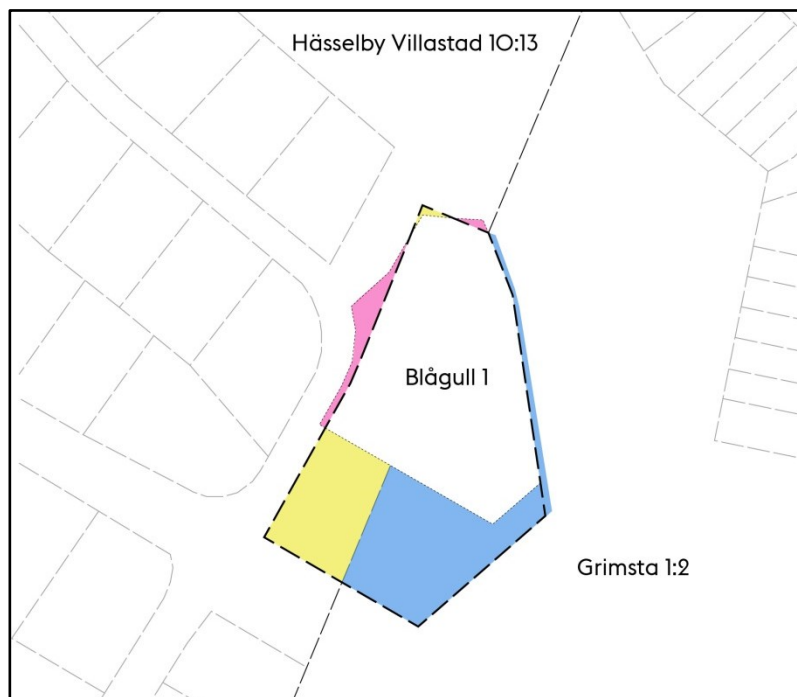
Delar av Grimsta 1:2 och Hässelby Villastad 10:13 ändrar användning från allmän platsmark (PARK och GATA) till kvartersmark för skoländamål. Delar av fastigheternas nuvarande användning som allmän platsmark (PARK och GATA) bekräftas.

Delar av Blågull 1 med nuvarande användning kvartersmark för skoländamål, ändrar användning till allmän platsmark (park och gata).

Del av Hässelby Villastad 11:71 ändrar användning från PARK till GATA (båda allmän plats), del av område utlagt som park bekräftas.

Fastighetsbildning

Bilden nedan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.



- Gula områden ska överföras till Blågull 1 från Hässelby Villastad 10:13.
- Blåa områden ska överföras till Blågull 1 från Grimsta 1:2.
- Rosa områden ska överföras till Hässelby Villastad 10:13 från Blågull 1.

Fastigheten Blågull 1 med förskoleändamål ska ändra sin avgränsning. Område utlagt som kvartersmark för skola (S) ska i sin helhet tillhöra fastigheten Blågull 1. Detta görs genom fastighetsreglering där delar av fastigheterna Hässelby Villastad 10:13 och Grimsta 1:2 förs över till fastigheten Blågull 1. Norr och väster om kvartersmark för skoländamål finns två mindre områden som i detaljplanen får markanvändningen parkmark (PARK) och gata/trottoar (GATA). Dessa förs genom fastighetsreglering över till Hässelby Villastad 10:13. De föreslagna fastighetsgränserna är redovisade som användningsgränser på plankartan. Ett långsmalt område öster om planområdet ska föras över till fastigheten Blågull 1, då ett makadamdike för dagvattenhantering (avrinning från både Grimsta 1:2 och Blågull 1) kommer att anläggas här.

Områden utlagda som allmän platsmark med markanvändning "PARK" eller "GATA" ska ingå i en av Stockholms stad ägd fastighet. Överföring av mark mellan stadens fastigheter hanteras vid förrättning.

Rättigheter

Inom planområdet finns ingen ledningsrätt. Det finns ett markförlägningsavtal från 1997 mellan Telia och staden, som omfattar teleledningar förlagda på eller i stadens allmänna platsmark eller annan staden tillhörig mark.

Ett u-område kommer att upphöra gälla inom planområdet i och med aktuellt planförslag. Ledningar inom u-området är borttagna.

Ekonomiska frågor

Projektet beräknas ge ett överskott till staden. Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för den nya förskolan. Stadens kostnader i projektet utgörs av breddning av trottoar längs Kaprifolvägen och uträtning av gångvägen norrut längs förskolans tomt.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB för förskolans behov efter genomförd fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret tar kostnad för fastighetsbildning.

Grönkompensation

Förskolebyggnaden föreslås ha ungefär samma utbredning som tidigare förskola. På tillskottsmarken förslås en i huvudsak naturanpassad lektyta. Ingen i anspråktagen grönyta bedöms därmed behöva kompenseras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.