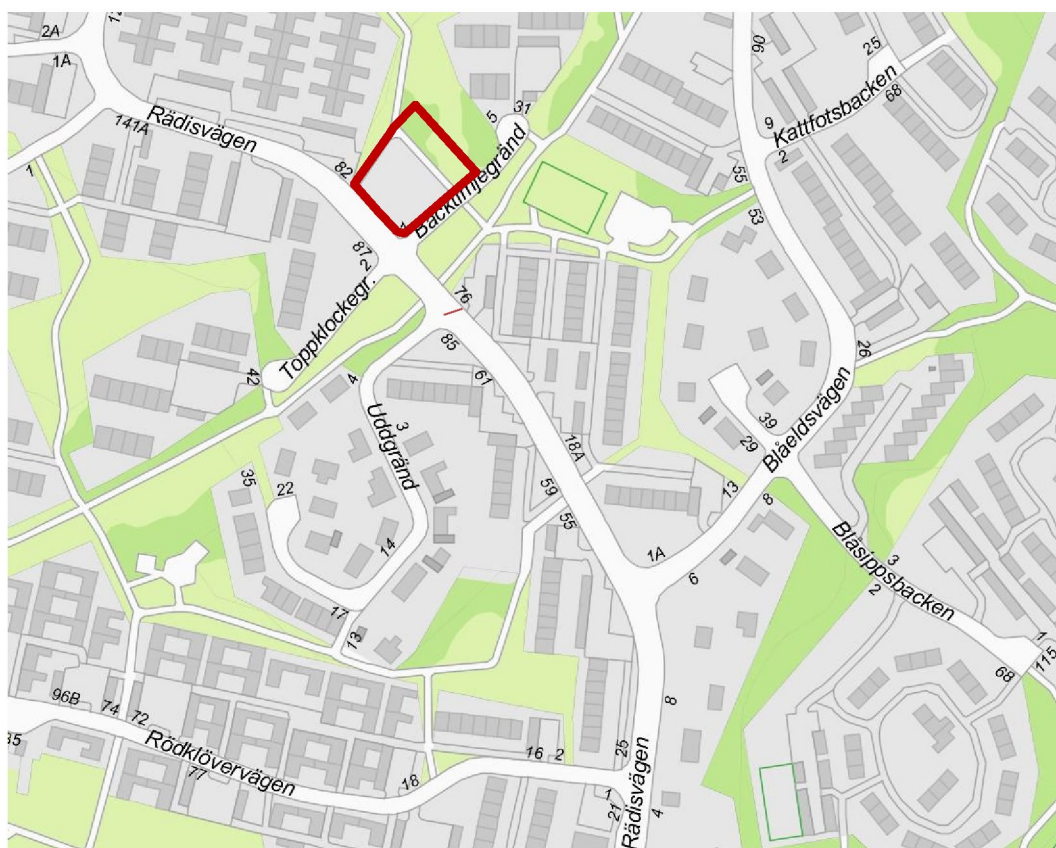


Laga kraft 2022-06-02

Planbeskrivning Detaljplan för Backtimjan 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, Dp 2017-13215



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

I hörnet av Backtimjegränd och Rådisvägen i Hässelby villastad föreslås 78 nya lägenheter i varierande storlekar. Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillföra nya blandade boendemiljöer i ett område som domineras av låga radhus.

Platsen är inte bebyggd utan består av en svagt lutande gräsyta med träd och buskar. Planförslaget består av en byggnadsvolym uppdelad på tre trapphus. För två av trapphusen har volymen fyra våningar. För ett av trapphusen har volymen i fyra våningar plus inredd vind. För den inredda vinden har sadeltaket fönsterkupor samt balkonger till lägenheterna på vinden. Kvarteret öppnar sig mot sydväst, vilket ger en öppen och ljus gårdsmiljö och visuell kontakt med omgivningen. Närområdet består av radhus, atriumhus och enbostadshus, de flesta med en eller två våningar och pulpettak.

Förslaget innehåller markparkering med 30 platser för bilar. Förslaget innebär också att befintlig återvinningsstation samt befintlig gångväg ges nya placeringar utanför planområdet.

Byggaktör är AB Borätt som har fått markanvisning 2016-02-02.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd: 27/8 2019-8/10 2019

Granskning: 16/9-13/10 2020

Antagande i SBN: 10/12 2020

Innehåll

Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	6
Natur och landskap	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Service	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Störningar och risker.....	11
Planförslag.....	13
Ny bebyggelse	13
Gestaltningssidé	14
Placering	14
Uteplatser.....	19
Avvattning	19
Gator och trafik	20
Angöring & parkering	20
Teknisk försörjning.....	21
Konsekvenser.....	22
Behovsbedömning	22
Naturmiljö.....	22
Stadsbild	23
Ljussförhållanden.....	23
Tillgänglighet.....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Störningar och risker.....	26
Barnkonsekvenser	27
Trygghet.....	27
Genomförande.....	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner.....	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	30
Tidplan	30
Genomförandetid	30

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:

- *Backtimjan, Hässelby Radonriskundersökning*, (Geosigma AB, 2018-04-18)
- *Markteknisk undersökningsrapport, MUR Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35, Hässelby* (Geosigma AB, 2018-04-20)
- *Tekniskt PM – Geoteknik Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35, Hässelby* (Geosigma AB, 2018-04-25)
- *PM Parkeringstal för Detaljplan Backtimjan 1 i stadsdelen Hässelby Villastad*, (Exploateringskontoret 2020-05-05)
- *Dagvatten- och grundvattenutredning Backtimjan, Hässelby villastad* (Geosigma AB, 2020-06-05)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning av fastigheten Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35 i Hässelby* (Geosigma AB, 2020-06-30)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (ÅWL arkitekter, 2020-06-30)

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson och Oscar Jarheim från stadsbyggnadskontoret. För de fastighetsrättsliga delarna svarar lantmäterimyndigheten. Även Margaretha Larsson Almquist på exploateringskontoret har medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ca 78 nya lägenheter i ett flerbostadshus. Den nya byggnaden ska bilda en god helhet med befintlig bebyggelse som domineras av låga radhus. Gestaltningen ska vara kvalitativ och ge identitet till platsen, men samtidigt vara i harmoni med befintlig bebyggelse vad gäller material och färgskala. Det är viktigt att bostadsgården och marken runtomkring byggnaden får en omsorgsfull gestaltning.

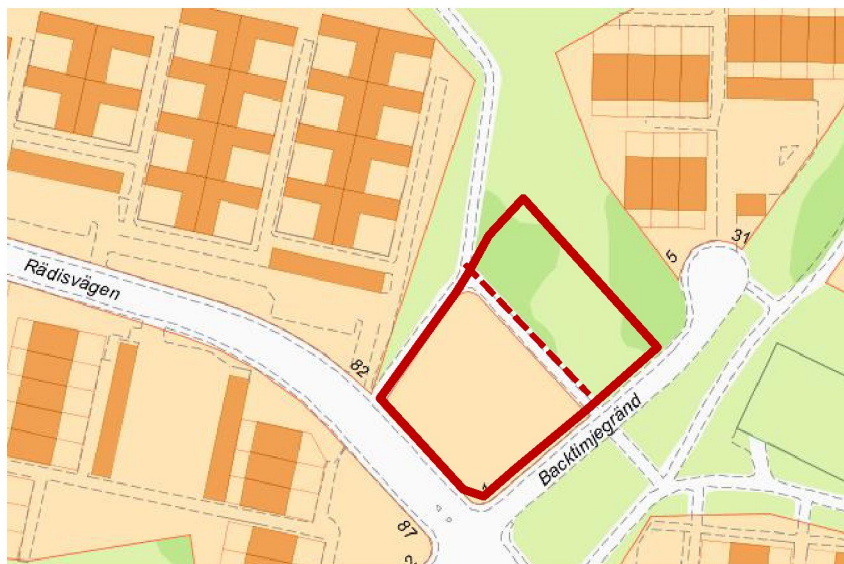
Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger mellan Backtimjegränd och Rådisvägen och är ca 0,3 ha stort. Det utgörs av fastigheten Backtimjan 1 och en del av Hässelby villastad 14:35 i stadsdelen Hässelby villastad.

Markägoförhållanden

JM AB äger fastigheten Backtimjan 1 i Hässelby villastad och AB Borätt, nedan kallat Bolaget, är ett helägt dotterbolag till JM AB. Planförslaget omfattar även del av Hässelby villastad 14:35 som ägs av Stockholms stad.



Markägoförhållanden. Till vänster JM:s fastighet Backtimjan 1 och till höger markanvisat område inom Hässelby villastad 14:35.

Tidigare ställningstaganden

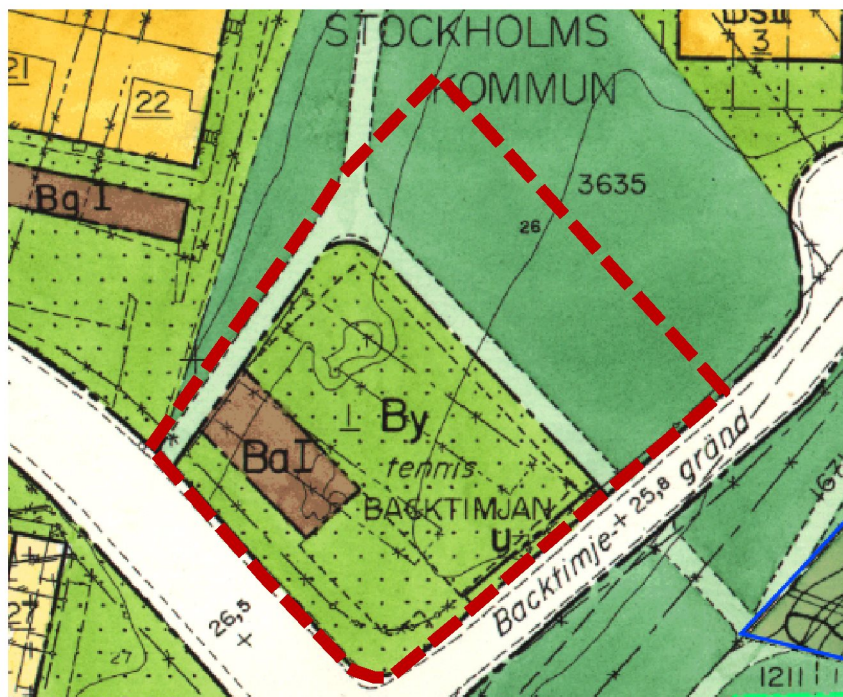
Översiktsplan

Stadens översiktsplan pekar generellt på att alla stadens delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Vidare lyfts vikten av att enskilda projekt måste ses i ett större sammanhang så att långsiktiga mål och omfattande stadsbyggnadsinsatser inte försvåras eller omöjliggörs. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Gällande detaljplan

För det tänkta planområdet gäller detaljplan 7317 för fastigheten Backtimjan 1 som är avsedd för gemensamhetsanläggning för

närboende. En del av fastigheten Hässelby villastad 14:35 är planlagd som parkmark. Området är inte bebyggt.



Gällande detaljplan med det tänkta nya planområdet markerat med röd linje.

Markanvisning

AB Borätt är byggaktör och fick markanvisning 2016-02-02 av exploateringsnämnden.

Förutsättningar

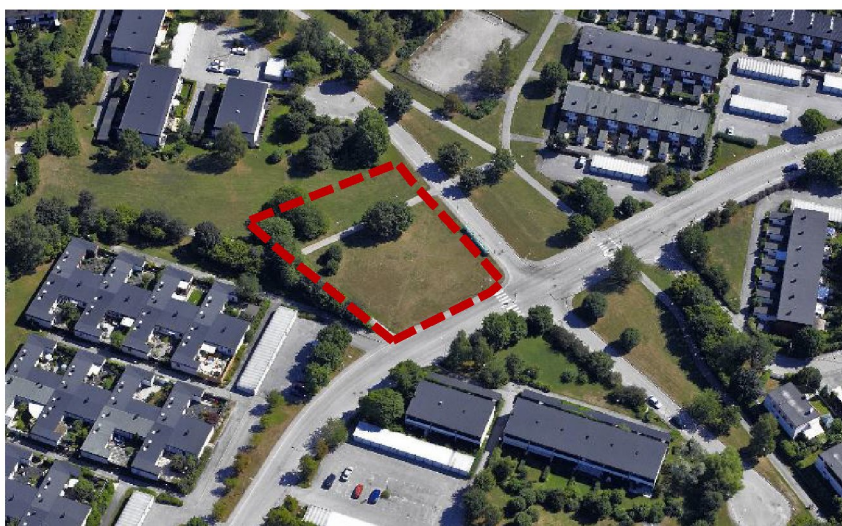
Natur och landskap

Platsen består till största delen av en öppen gräsyta med buskar och några enstaka träd. Gräsytan korsas av en gång- och cykelväg och har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden. Området som är tänkt att bebyggas har en svag lutning åt nordost med marknivåer mellan cirka +26,1 och +27,7 meter över stadens nollplan.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet består av radhus, atriumhus och enfamiljshus, de flesta med en eller två våningar och pulpettak. På toppen av backen öster om tomten finns radhus med två våningar och inredd vind under branta sadeltak, samt en

radhuslänga med förskjutna sadeltak. Atriumhusen norr om tomten är enplanshus med flacka tak. Den intilliggande bebyggelsen uppfördes under 1960- och 1970-talen och är utan kulturhistorik klassificering.



Planområdet markerat med röd linje.



Platsen består av en gräsyta med buskar och några enstaka träd.



Radhus med två våningar norr om planområdet.

Service

Planområdet ligger i ett lugnt område som domineras av bostäder. Åkermynthans centrum med bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral ligger ca 1 km bort. Till Vällingby centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det dryga 3 km. Det finns flera skolor och förskolor inom en radie på 1 km.

Gator och trafik

Området är lågt trafikerat med bilar. Enligt Miljödataportalen passerar endast 200 bilar per dygn längs Rädsvägen. För Backtimjegränd, som är en kort återvändsgata, finns ingen statistik. I närområdet finns det både parkeringsgarage och kantstensparkering för bilar.

En asfalterad gång- och cykelväg grenar sig i två delar genom planområdet. Trottoarerna längs planområdet sydvästra sida har en bredd på cirka 2,2 meter.

Platsen har relativt dåliga förbindelser med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser finns på Lövestavägen ca 500 meter bort. Närmaste tunnelbanestationer är Hässelby Gård och Johannelund, båda ca 2 km bort. Närmaste pendeltågstationer är Barkarby och Spånga, båda ca 4 km bort.



Antal bilar per dygn på Rädissvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Aktuellt område består huvudsakligen av fyllnadsmassor ovanpå lera. Inget berg i dagen förekommer inom området. Enligt SGU:s berggrundskarta är den underliggande bergarten sedimentådergnejs och eventuellt granit.



Jordarter inom undersökningsområdet. Undersökningsområdet är inringat med rött. Inom det västra hörnet förekommer postglacial lera (mörkare gult) medan jordarterna inom övriga delar av undersökningsområdet utgörs av glacial lera (SGU, 2018).

Markradon

Av uppmätta värden klassificeras marken i huvudsak som normalradonmark. Dock rekommenderas ett radonsäkert byggnadsteknisk utförande då det förekommer halter över eller straxt under 50 kBq/m³ vilket är gränsvärdet för högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Inom den sekundära zonen står följande att läsa om dagvatten vid nybyggnationer (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2008): ”Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, tex vid större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.”. Dessa krav överensstämmer med övriga krav att förhålla sig till vad gäller nybyggnation inom Stockholm stad.

Översvämningsrisker

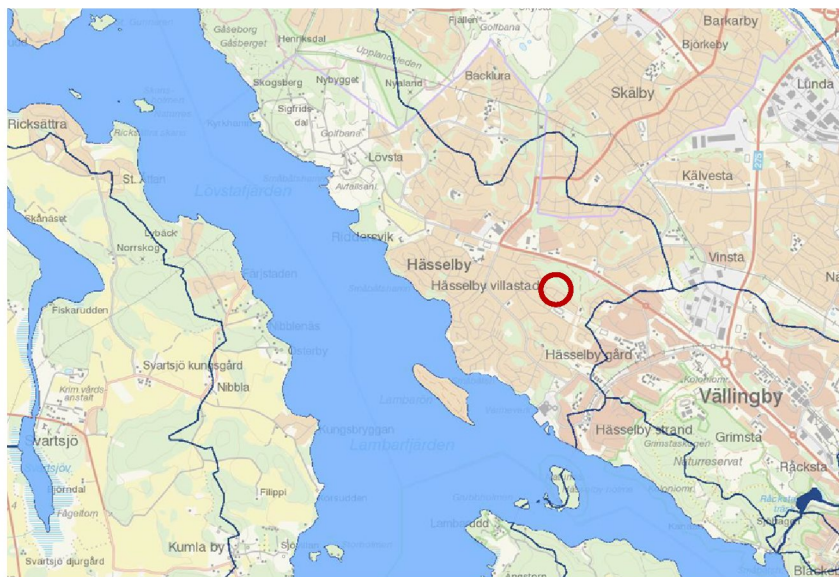
Stockholms stads skyfallsmodell för ett 100-årsregn (Pramsten, 2015) visar på en risk för måttliga översvämningsdjup (0,1-0,5 m) inom utredningsområdets nordöstra del. I övrigt beräknas det inte förekomma några översvämningsrisker inom utredningsområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenvattenhanteringen inom området hanteras genom ett duplikatsystem där dagvattnet leds till Lövstafjärden via en större dagvattenledning/tunnel (Erlandsson, 2018). Lövstafjärden ligger inom den större recipienten som i VISS kallas för Mälaren-Görväln (SE659044-160864), se nedan. Görväln uppnår god ekologisk status men ej god kemisk status på grund av höga kvicksilverhalter i fisk och höga värden av bly, antracen och kadmium i sedimenten. I närheten av en tidigare deponi i Lövsta har höga halter av bly, kadmium, antracen och PAH uppmätts i sedimenten.

Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämrats”, vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras som leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Miljökvalitetsnormen anges till god ekologisk ytvattenstatus. För kemisk status gäller miljökvalitetsnormen god kemisk status, med tidsfrist till 2027 för antracen, bly, kadmium och tributyltenn samt mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE som överskrider gränsvärdena i nästan alla svenska ytvattenförekomster.



Planområdets ungefärliga läge (markerat med röd cirkel) i förhållande till recipienten Mälaren-Görväln (blå). Kartutsnitt från VISS.

Störningar och risker

Förorenad mark

Någon verksamhet bedrivs inte på platsen idag, men inom området ska det tidigare ha funnits en plantskola. På historiska flygbilder från 1950-talet går det att se att den aktuella ytan utgjorts av frilandsodlingar.

Under 2018 utförde Geosigma en översiktlig miljöteknisk undersökning i samband med en geoteknisk undersökning. Resultaten påvisade förhöjda halter av koppar, kvicksilver, bly och zink i området. Några spår av bekämpningsmedel påvisades inte i halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Under 2020 utfördes en kompletterande markundersökning med syfte att komplettera tidigare utförd undersökning med avseende på framför allt metaller och avgränsa föroreningar i plan och profil. Därtill skulle en förenklad riskbedömning av föroreningssituationen utföras samt behov av vidare undersökningar eller efterbehandlingsåtgärder bedömas.

Provtagning av jord gjordes i totalt 12 provtagningspunkter genom skruvprovtagning med geoteknisk borrhandsvagn. Provtagningspunkterna placerades så att områden som tidigare inte har provtagits täcktes in. Totalt har 46 jordprover insamlats varav 24 jordprover analyserats på ackrediterat laboratorium med avseende på metaller, PAH, petroleumkolväten och PCB (polyklorerade bifenyler) i varierande omfattning. Analysresultaten har därefter jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning (KM och MKM) och Storstadsspecifika riktvärden (SSRV) framtagna för Stockholm med avseende på flerbostadshus utan källare samt för jord under hårdgjorda ytor. Resultaten har inför hantering av eventuella överskottsmassor även jämförts med haltgränserna för farligt avfall (FA) enligt Avfall Sveriges bedömningsgrunder samt Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) för avfall som återvinns för anläggningsändamål.

Utifrån fältobservationer utgörs jordarterna av ett toppskikt om 0,1-0,3 m mull och organiskt material följt av ca 1 m fyllningsmaterial bestående av sand, grus, mull och torrskorpelera följt av torrskorpelera som efterhand övergår i lösare, varvig lera. I fyllningen har spår av tegel, glas, keramik och kol observerats i samband med fältarbetet.

Utifrån utförda undersökningar finns det en påverkan av framför allt metaller (barium, kadmium, koppar, kvicksilver, bly, och zink) och PAH men även PCB-7 inom det blivande exploateringsområdet. Föroreningarna förekommer i fyllningsmaterial.

Buller

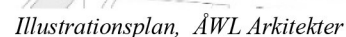
Bullernivåerna varierar mellan 40-50 dBA i planområdet enligt Miljödataportalens bullerkarta från 2012.



Nuvarande bullernivåer (källa Miljödata). Planområdet med röd linje.

Ny bebyggelse

Projektet innehåller 78 nya lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 4 våningsplan och inredd vind. Byggnaden ligger dikt an mot fastighetsgränsen vid Backtimjegränd medan förgårdsmark anläggs längs Rådisvägen. Byggnadsvolymen omger ett öppet gårdsrum där trapphusentréerna ligger. Lägenheter i markplan har uteplatser som vänder sig mot omgivningen. Byggnaden är utformad med sadeltak med fönsterkupor. En ny placering av befintlig återvinningsstation utanför planområdet är nödvändig.





Entréplan och normalplan, ÅWL Arkitekter

Gestaltningssidé

Husens volym

Kvarteret består av en byggnadsvolym uppdelad på tre trapphus. För två av trapphusen har volymen fyra våningar. För ett av trapphusen har volymen i fyra våningar plus inredd vind. För den inredda vinden har sadeltaket fönsterkuper samt balkonger där till lägenheterna på vinden. Kvarteret öppnar sig mot sydväst, vilket ger en öppen och ljus gårdsmiljö och visuell kontakt med omgivningen.

Placering

Tomten ligger i hörnet av ett mindre parkområde mellan radhusområdena. Kvarteret har en lägre skala mot norr med fyra våningar och ett låglutande tak, och en något högre skala mot söder där det även finns en inredd vind. Gavlarna som exponeras mot väster bryter ner skalan visuellt. Vid byggnaden östra sida läggs markparkering med tak över hälften av platserna. Mot gatan vid innergården finns miljörum och cykelrum som en friliggande byggnad.

Bottenvåning

I markplan finns entréer ut mot Backtimjegränd samt mot gårdarna. I övrigt består bottenvåningen till största delen av bostäder med uteplatser.

Fasader och material

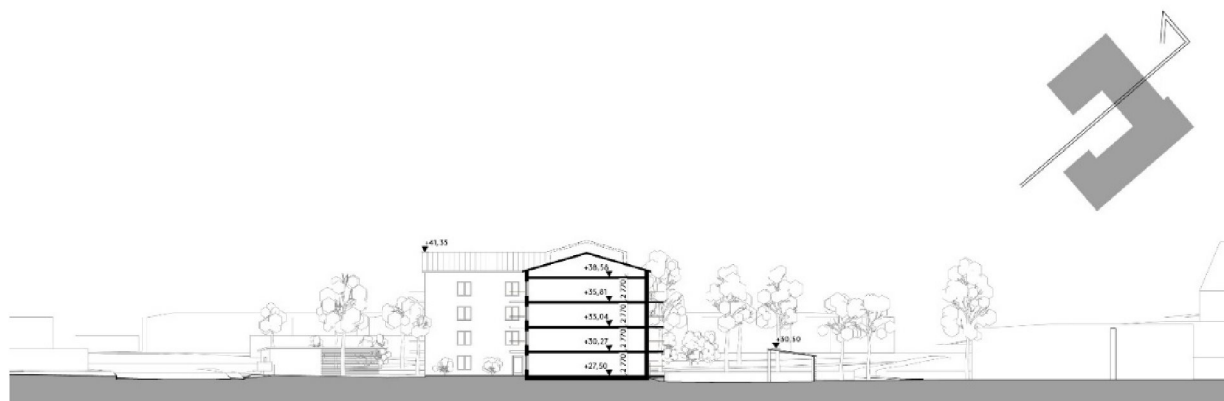
Fasaderna föreslås ha ett enhetligt material på fasader mot gator och park, till exempel tegel eller puts, och med eventuellt inslag av trä vid balkonger. Mot gårdssidan föreslås ljusa fasader för att skapa bättre ljusförhållanden. Taken täcks med papp eller plåt. Balkonger förses med pinnräcken eller annat genomsiktligt material.

Entréer

Entréer nås från både gårdssidan och parkeringen respektive Backtimjegrand. De har plats för postboxar och barnvagns-/rullstolsförråd.

Carport

Parkeringen ligger längs byggnadens nordöstra sida och är till hälften täckt med ett tak som sluttar ner mot grannarna i öster. Taket kan kläs med sedum. Avgränsningen mot öster har glest placerade träribbor så att det inte skapas en visuellt helt sluten vägg mot parken. Träddungen i öster behålls i största möjliga mån.



Sektion AA



Sektion BB

Sektioner. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Vy över byggnaden från väster. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Perspektiv från Rädsvägen. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Den nya byggnaden sedd norrifrån. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Den nya byggnaden sedd ifrån Backtimjegränd i sydöst. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Fasader för föreslagen bebyggelse mot sydväst, sydost och nordost. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Bostadsgård

Bostadsgården bildar en småskalig miljö med trädgårdskänsla. Grönskans närvaro är tydlig. Träd, buskar och perenner i olika höjd tar tillvara på årstidernas variationer och skapar trivsamma rum på gården. Funktioner som bil- och cykelparkering är samlade i utkanterna av området för att denna karaktär ska kunna bibehållas och för att möjliggöra sitt-, samvaro- och lekytor i nära anslutning till entréerna.

Tillgänglighet

Alla entréer vetter både mot gården samt mot parkeringen eller Backtimjegränd. Ramper med lutning 1:20 tar upp nivåskillnaden mellan parkering och entré.

Uteplatser

Mot Backtimjegränd, parkeringsytan och vid husets gavlar är uteplatserna upphöjda för att hantera höjdskillnaderna mellan entrénivåer och omgivande nivåer. Uteplatserna på innergården får en ombonad karaktär med mycket grönska i olika nivåer som skärmar av och samtidigt blir en del av och bidrar med kvaliteter till det övriga gårdsrummet. Uteplatserna som är förlagda mot norr ansluter till befintliga markhöjder och öppnar upp sig mot parken.

Avvattnings

De många grönytorerna skapar goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Stuprör förses i första hand med utkastare som ansluter till öppna rännalar varifrån takvattnet kan ledas vidare. Även hårdgjorda ytor på gården höjdsätts så att dagvattnet leds på ytan till anlagda planteringar och gräsytor. Där ytliga avrinningsvägar inte går att till skapa leds istället dagvattnet till anläggningarna via markförlagda ledningar.

Vid planområdets nordöstra del, intill yta för carport och parkering, finns en måttlig översvämningsrisk vid extrema regn utifrån befintlig höjdsättning. Genom att infarten från Backtimjegränd utförs som en ramp föreslås därför att parkeringsytan höjdsätts något högre än befintlig mark och gata. Uteplatser mot parkeringsytan är också planerade att ligga ca 0,3-0,9 m högre än parkeringsytans nivå varför bostäderna inte påverkas vid eventuell översvämning i närheten.

Att den övergripande höjdsättningen av parkeringsytan samtidigt

lutar svagt mot sydöst hindrar också dagvattnet från att tränga in mot fasaden på byggnaden och ger istället vattnet möjlighet att bräddas ut mot gatan och större öppna ytor vid särskilt kraftiga regn.

Vid infarten till parkeringsytan är marken som lägst inom området. Här finns möjlighet att anlägga ett underjordiskt fördröjningsmagasin dit överskottsvatten från övriga anläggningar kan bräddas och ytterligare fördröjas innan det leds vidare till dagvattenledningar under Backtimjegränd.

Gator och trafik

Gatunät

Byggnadens utbredning med tillhörande parkering medför att den östra delen av gång- och cykelvägen på parkmarken behöver dras om. Dessutom finns det behov att bredda trottoaren mot Backtimjegränd med 0,5 meter från nuvarande läge. Breddningen sker in mot kvartersmarken eftersom gatan är för smal för att bredda utåt.

Angöring & parkering

Angöringsplats samt utrymme för eventuell handikapparkering finns i anslutning till bostadsgården. Parkeringsplats för bilar placeras öster om bostadskvarteret. Projektet innehåller 30 p-platser vilket ger ett parkeringstal på 0,48. Cirka hälften av p-platserna är under tak. Som argument för det låga p-talet föreslås följande mobilitetstjänster: informationspaket med kommunikation i tidigt skede med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik, cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering, lätt nåbara cykelrum med dörrautomatik, förbättrade cykelfaciliteter och närhet till större cykelstråk. Utvändiga cykelparkeringar är samlade i utkanten av gårdsrummet nära entréstråken som leder in till gården.

I projektet finns 151 cykelplatser vilket innebär 3 cyklar per 100 kvm BTA. Stockholms stad anger 2,5-4 cykelplatser per 100 kvm BTA för bostäder i dokumentet "Riktlinjer för projektspecifika cykelparkeringstal i nyproduktion". I närområdet finns gott om plats för eventuell besöksparkering på gatumark. (Se mer i parkerings-PM.)



1 Situationsplan med principer för angöring, parkering, sophämtning, räddningstjänst m.m. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur på platsen. En ny placering av befintlig återvinningsstation utanför planområdet är nödvändig, men frågan om en ny placering är ännu ej bestämd och ingår inte i denna detaljplan.

Energiförsörjning

Byggherren ska vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Avfallshantering

Angöring med sopbil sker från Rådisvägen. Insamling av rest- och matavfall sker i underjordiska avfallsbehållare. De är placerade i väster med ett avstånd som understiger 10 m från angöringsplatsen. Behållarna är placerade inom 50 m från varje bostadsentré och de boende kan ta sig dit tillgängligt via de genomgående trapphusen. Vid tömning lyfts behållarna över trottoar för gående på Rådisvägen. Rådisvägen är lågfrekvent trafikerad av gående och alternativ trottoar på motstående sida finns. Miljörum finns i anslutning till innergården.

Räddningstjänst

Lägenheter i den lägre delen i norr samt enkelsidiga lägenheter mot gård nås med bärbar stega. Övriga lägenheter nås med stegbil från uppställningsplats på parkering eller gata.

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 översiktsplan. Det bedöms inte strida mot några 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.

Projektets genomförande innebär att bostäder med gångavstånd till förskola, grundskola samt naturområden tillskapas. Närheten till kollektivtrafik är dock relativt dålig.

Naturmiljö

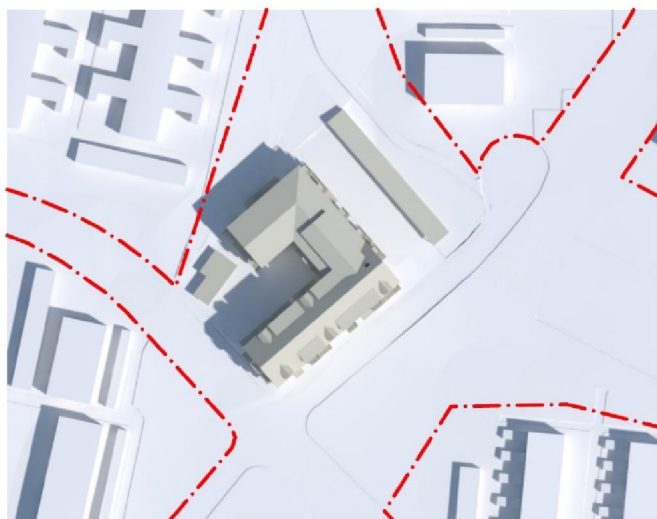
Platsen bedöms ha vissa rekreationsvärden och låga naturvärden och kan därför tas i anspråk för ny bebyggelse. De träd och buskar som tas bort ska ersättas genom nyplantering.

Stadsbild

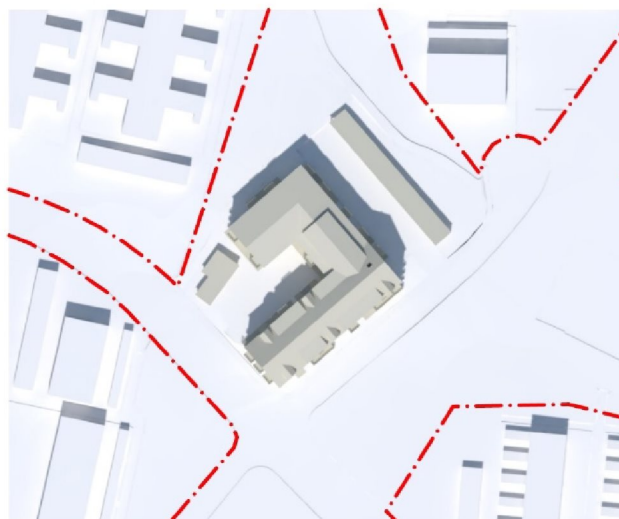
Förslaget innebär att radhusområdet kompletteras med en mer blandad bebyggelse. Med sina fyra våningar plus inredd vind skapas en skalförskjutning och ändring av områdets låga silhuett. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det i övrigt enhetliga området klarar en ny högre byggnad som förändrar skalan. Intilliggande byggnader är utan kulturhistorik klassificering. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i områdets karaktär genom att utföras i fasadmaterial och fasadkulör samt takmaterial och takkulör som samstämmer med närliggande bebyggelse.

Ljushöghållanden

Det nya förslaget medför en viss ökning av skugga på naturmarken runt planområdet. Men solstudier visar att inga närliggande hus får försämrade solförhållanden. (Se bilderna nedan).

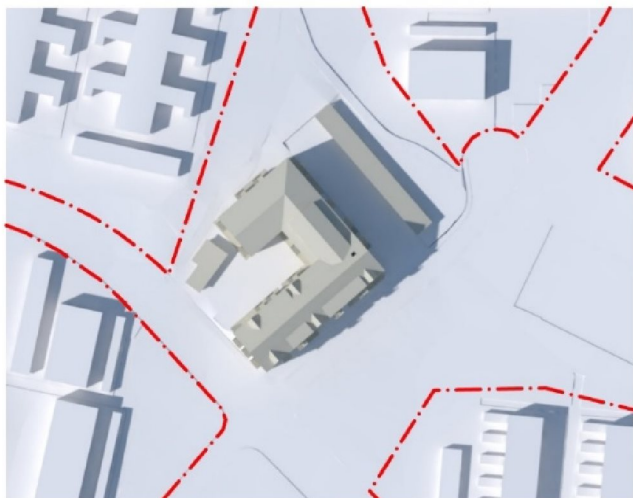


Sommarsolstånd kl 9.00
Bostadsgård solbelyst till 17%



Sommarsolstånd kl 12.00
Bostadsgård solbelyst till 64%

Solstudier. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Sommarsolstånd kl 15.00
Bostadsgård solbelyst till 88%



Sommarsolstånd kl 18.00
Bostadsgård solbelyst till 45%



Höstdagjämning kl 9.00
Bostadsgård solbelyst till 0%



Höstdagjämning kl 12.00
Bostadsgård solbelyst till 39%



Höstdagjämning kl 15.00
Bostadsgård solbelyst till 90%



Höstdagjämning kl 18.00
Bostadsgård solbelyst till 0%

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras i största möjliga mån inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Görväln-Mälaren. Det dagvatten som inte infiltrerar, leds via områdets nordöstra del, till dagvattenledningar under Backtimjegränd och vidare genom ett duplikatssystem till Lövstafjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Eftersom planområdet i dagsläget utgörs av grönyta är det mycket svårt att erhålla framtida värden som understiger utsläppen i dagsläget. I och med att de föreslagna renings- och fördröjningsåtgärderna uppfyller Stockholm stads åtgärdsnivå kommer dock rening av en stor del av föroreningarna att uppnås. Med föreslagna lösningar för dagvattenhantering renas de inledande 20 mm regn genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Stockholms stads åtgärdsåtgärdsplan för dagvattenhantering. Föreslagen rening bidrar till omfattande rening av dagvattenhalterna. Vid exploatering på naturmark är det till följd av ökade totala flöden i princip omöjligt att erhålla föroreningsmängder som understiger befintliga värden trots omfattande rening.

Översvämningsrisker

Vid extrema regn som 100-årsregn kommer stora mängder vatten att uppstå inom utredningsområdet, och dagvatten kommer bredda ut från föreslagna anläggningar. Det är därför viktigt att marken inom utredningsområdet höjdsätts så att dagvattnet kan avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner utan att dessa skadas. I möjligaste mån bör utredningsområdet höjdsättas så att dagvattnet avrinner mot

gatan, så att den översvänningsdrabbade ytan i nordöst avlastas. En mindre grundvattenavsänkning under kortare tid vid byggnation anses inte utgörande någon betydande risk för sättningar på närliggande fastigheter.



Principskiss på planerad höjdsättnings- och avvattningsplan. Illustration: ÅWL Arkitekter

Störningar och risker

Buller

Planförslaget beräknas inte medföra till ökade bullernivåer i området.

Förorenad mark

De högsta föroreningshalterna förekommer inom fastigheten Hässelby Villastad 14:35, nordost om gång- och cykelvägen. Inom denna del av undersökningsområdet har metallhalter överstigande riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) samt Storstadsspecifika riktvärden (SSRV) för flerbostadshus samt SSRV för jord under hårdgjorda ytor uppmätts. Då denna yta avses att användas som parkeringsyta,

det vill säga att markytorna ska hårdgöras, bör resultaten i första hand bedömas mot SSRV för jord under hårdgjorda ytor. Då SSRV för jord under hårdgjorda ytor överstigs i två provtagningspunkter går det inte att utesluta att det föreligger en risk för människors hälsa eller för miljön utifrån den planerade markanvändningen.

Inom fastigheten Backtimjan 1 har inga föroreningshalter överstigande SSRV för flerbostadshus uppmätts varför bedömningen görs att risken för människors hälsa eller för miljön är liten utifrån planerad markanvändning.

Barnkonsekvenser

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Trygghet

Under våren 2017 genomfördes Stockholms stads trygghetsmätning för fjärde gången. Trygghetsmätningen är en stadsövergripande enkätundersökning som Socialförvaltningen har tagit initiativ till och genomfört. 2017 svarade 31 % att det någon gång under de senaste 12 månaderna varit oroliga att utsättas för brott, jämfört med 17 % 2014. En ökning har även skett gällande de som är oroliga för att utsättas för brott i den offentliga miljön. Samtidigt ligger andelen som är otrygga eller mycket otrygga i sitt område på ungefär samma nivå, (7% år 2014 jämfört med 8% år 2017).

Detaljplanen bedöms kunna bidra positivt till en ökad trygghet. De nya lägenheterna ger överblick mot omgivande gator och övriga offentliga platser. Tillskottet av bostadsrätter medför att variationen av boendeformer ökar i området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med

försäljning av mark tecknas mellan staden och markanvisad byggaktör. Byggaktören ansvarar för om- och tillbyggnad av gångvägar samt eventuell omläggning av underjordiska ledningar. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stads exploateringskontor och AB Borätt. Avtalet ska godkännas innan antagande av detaljplanen sker.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner B149/1967 och PL7317 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

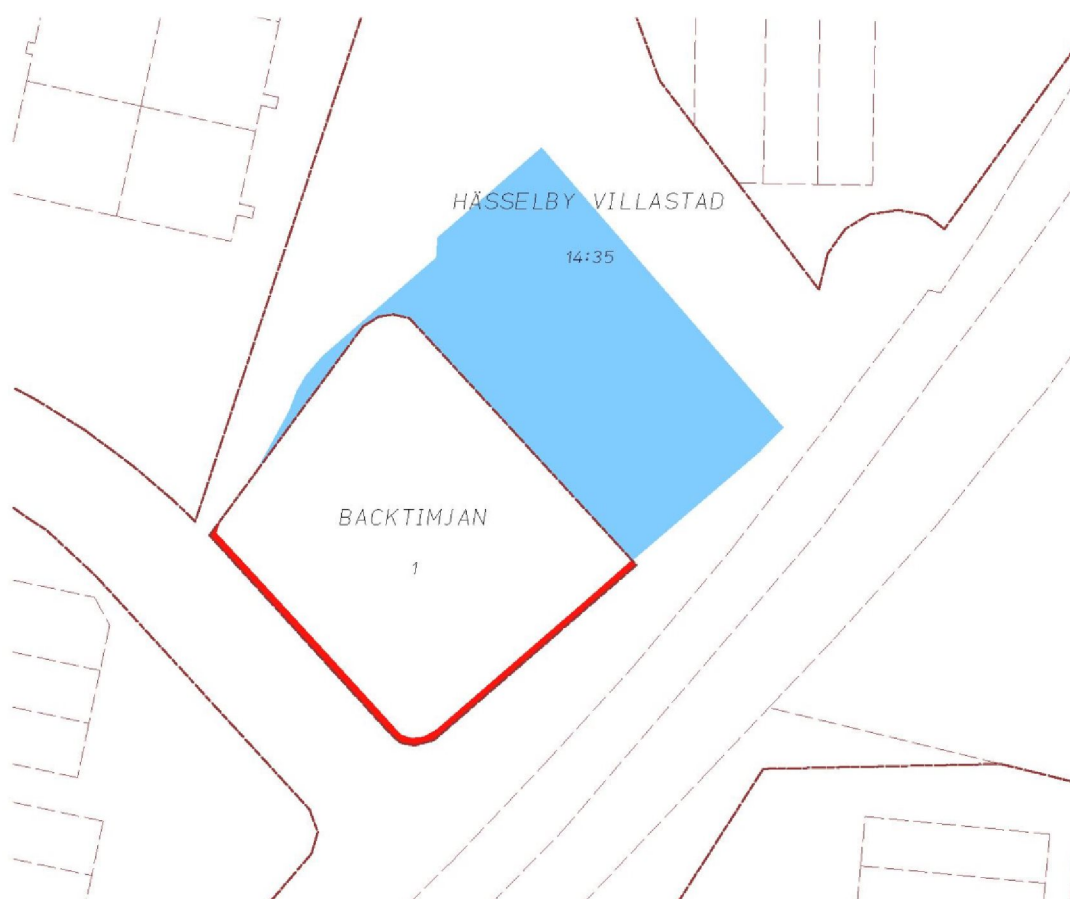
Planområdet omfattar hela fastigheten Backtimjan 1, som ägs av JM AB och disponeras av Borätt AB, och del av fastigheten Hässelby villastad 14:35, som ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering förs del av Hässelby villastad 14:35 över till Backtimjan 1 för att där utgöra mark för bostäder. Del av Backtimjan 1 förs även över till Hässelby Villastad 14:35 för att där utgöra mark för gata. Fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Avtal

Avtal om fastighetsreglering ska upprättas mellan fastighetsägarna till Backtimjan 1 och fastigheten Hässelby villastad 14:35.



Figuren illustrerar aktuella marköverföringar. Blått = från Hässelby villastad 14:35 till Backtimjan 1. Rött = från Backtimjan 1 till Hässelby villastad 14:35.

Ekonomiska frågor

Stadens kostnader i projektet utgörs av om- och tillbyggnation av trottoarer samt av eventuell grönkompensation och ledningsflytt.

Ersättning vid försäljning

Staden avser att sälja kvartersmarken till AB Borätt efter genomförd fastighetsbildning. Detta regleras genom avtal.

Kostnader inom kvartersmarken

Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Teknisk infrastruktur**

Den tillkommande bostadsbebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Tidplan

Samråd: 27/8 2019-8/10 2019

Granskning: 16/9-13/10 2020

Antagande i SBN: 10/12 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Thomas Jansson
stadsplanerare