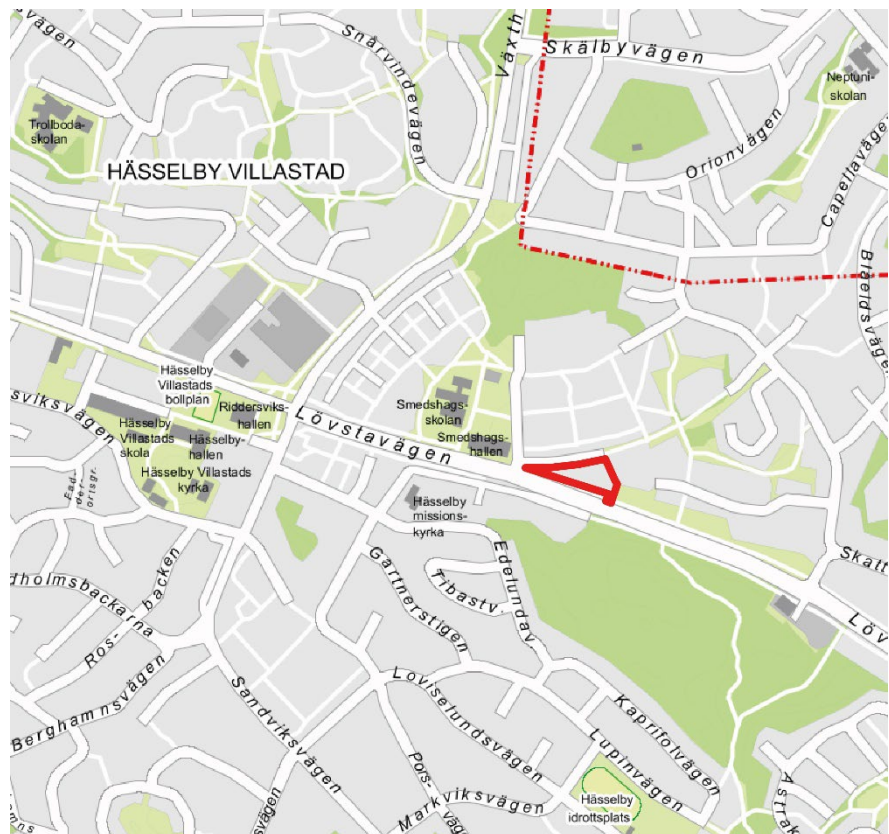


## Planbeskrivning för fastigheten Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm, Dp- 2022-04072



**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 130 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsens placering tar upp en siktlinje genom Smedshagenområdet.

Området är idag varierat med en blandning av typologier. Bebyggelsens 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.

Planområdet ligger intill Lövestavägen som är utpekad som sekundärled för farligt gods. Bebyggelsen är placerad med cirka 30 meters avstånd från vägen och plankartan innehåller regleringar för riskreducerande åtgärder.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	4
Planens huvuddrag .....	4
Genomförandetid .....	5
Arkitektonisk idé.....	5
Kvartersmark .....	6
<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>12</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>15</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	15
Tekniska frågor .....	16
Ekonomiska frågor .....	17
Organisatoriska frågor .....	18
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>18</b>
Kommunala.....	18
Utredningar .....	19
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>19</b>
Kommunala.....	19
Miljökvalitetsnormer .....	20
Miljö .....	21
Hälsa och säkerhet .....	21
Geotekniska förhållanden .....	23
Hydrologiska förhållanden .....	23
Kulturmiljö .....	23
Service.....	24
Trafik.....	24
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>24</b>
Bostadsförsörjning .....	24
Natur .....	25
Miljö .....	25
Miljökvalitetsnormer .....	30
Hälsa och säkerhet .....	30
Sociala .....	36
Trafik.....	36
Mellankommunala frågor .....	37
Annat .....	37

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 130 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22. 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 i 4 våningar mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. 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.

### Planens huvuddrag

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-25 (dnr 2022-04072) att planarbete skulle påbörjas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Gällande plan för området anger markanvändning industri och parkmark mot Lövstavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövstavägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

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 i 4 våningar mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

## Arkitektonisk idé



*Översiktsbild över planområdet mot sydost. Gråfärgade volymer granskningsförslag detaljplan för Smedshagen. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Bild: Arkitema*

Planområdet ligger i ett gränsland där olika skalor möts. Norr om Strandärten 22 finns Smedshagen, en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade i halvslutna kvarter för att återskapa karaktären av innerstadens kvartersstruktur. På södra sidan Lövstavägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om Strandärten 22 utgörs bebyggelsen av en låg förskolebyggnad och radhus.

Den föreslagna bebyggelsen har ett medvetet förhållningsätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och ska bidra till att rama in gaturummet utmed Lövstavägen och Mäster Karls väg. Bebyggelsen ska förhålla sig höjdmässigt till den planerade bebyggelsen på norra sidan Mäster Karls väg och trappar ned mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. Gestaltningen av



den nya bebyggelsen bör ha ett lågmäلت och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.



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

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.

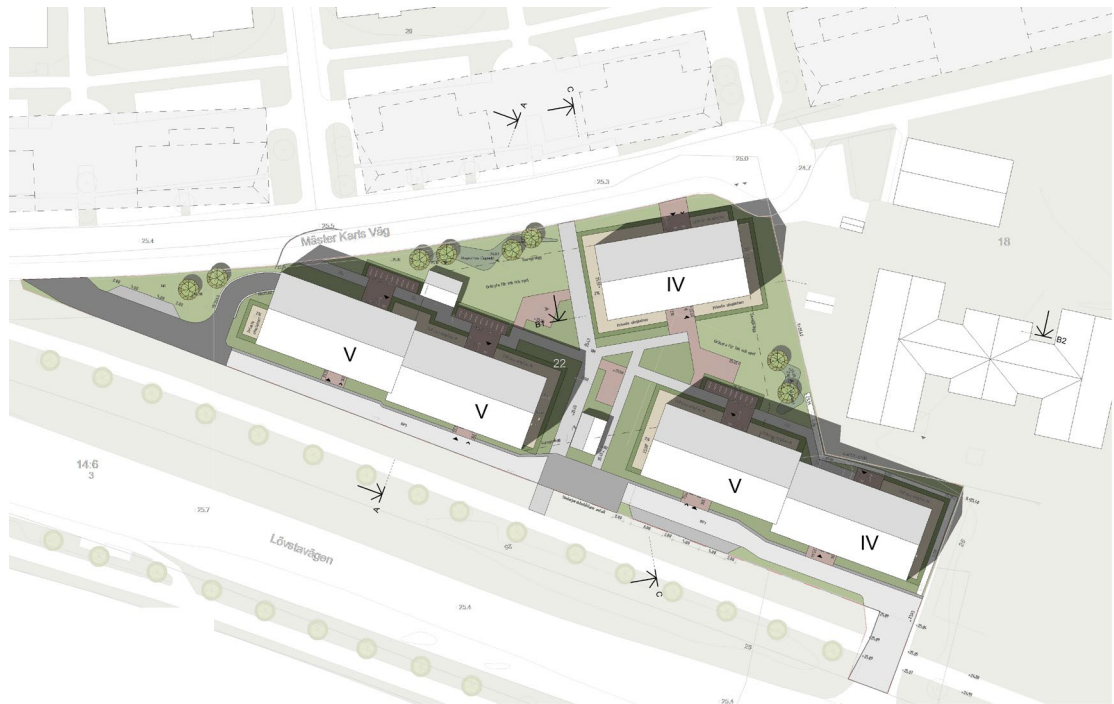


*Vy från Lövstavägen mot öster. Gråfärgade volymer till vänster i bild Smedshagens granskningsförslag. Bild: Arkitema.*

## Kvartersmark

### Bebyggelsens utformning

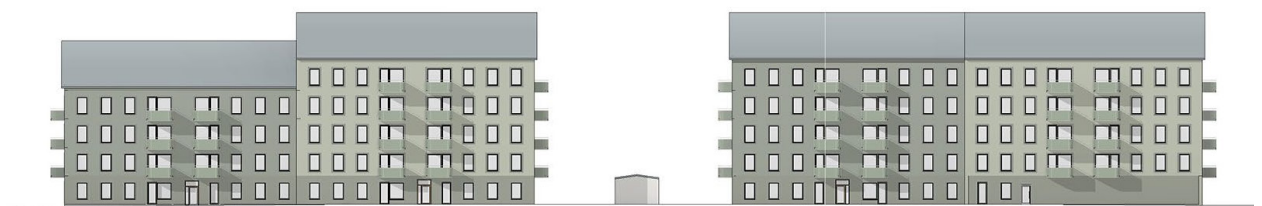
Den föreslagna bebyggelsen omfattar tre volymer av lamelltypologi. De har ett medvetet förhållningssätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och tar upp en viktig siktlinje från ett skogsparti norr om Smedshagen vidare söderut mot Lövstavägen.



*Situationsplan bebyggelse.. Bild: Arkitema.*

Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet mot Lövstavägen och Mäster Karls väg. Planen ställer krav på entréer vända mot Lövstavägen vilket bidrar 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.



*Gatufasad mot Mäster Karls väg. Bild: Arkitema*



*Gatufasad mot Lövstavägen. Bild: Arkitema*



*Sektion genom Smedshagen, föreslagen bebyggelse inom Smedshagen och planförslag. Bild Arkitema.*



*Gavelfasader ny bebyggelse. Bild tv mot nordöst. Bild i mitten mot öster och bild th mot väster. Bild: Arkitema.*

Byggnaderna ska utformas med sadeltak. Sadeltaken anspelar på en lägre skala och knyter an till bebyggelsen på södra sidan om Lövstavägen.

Byggnadernas fasader föreslås utformas som putsfasader i en mjukt grön kulör som anknyter till material och färgsättning inom Smedshagen. Bostadsentré ska vara indragna minst 20 cm från fasadliv.

Entrépartier föreslås utformas i trä och med sittmöjlighet.

Inom kvarteret möjliggörs både privata uteplatser och gemensamma ytor för lek och vistelse med goda solförhållanden.





*Illustrationsplan med möjlig gårdsutformning. Bild: Arkitema*

## Gatunät

Den nya bebyggelsen angörs från Mäster Karls väg och från en ny kvartersgata som löper parallellt med Lövstavägen. Utmed den nya kvartersgatan sker in och utfart till parkeringsgarage under mark, avfallshantering och tillgänglig angöring. Fastigheten har idag en in- och utfart mot Lövstavägen som i planförslaget behålls som endast utfart, utfarten bör användas för hämtningsfordon för avfall och för tillgänglig angöring. Trafik till och från parkeringsgaraget bör angöra via Mäster Karls väg då denna korsning är signalreglerad.



Illustration garageplan. Bild: Arkitema

## Parkering

Det lägesbaserade p-talet för projektet har satts till 0,55. Justering görs för små lägenheter och besöksparkering. För små lägenhetsstorlekar ges ett avdrag med 15 % på det lägesbaserade parkeringstalet. För besöksparkering på tomtmark tillkommer 10 % i antalet parkeringsplatser. Det ger ett projektspecifikt p-tal på 0,51 p-platser per lägenhet.

På fastigheten anläggs 67 parkeringsplatser varav ungefär 62 i garage och 5 på markplan

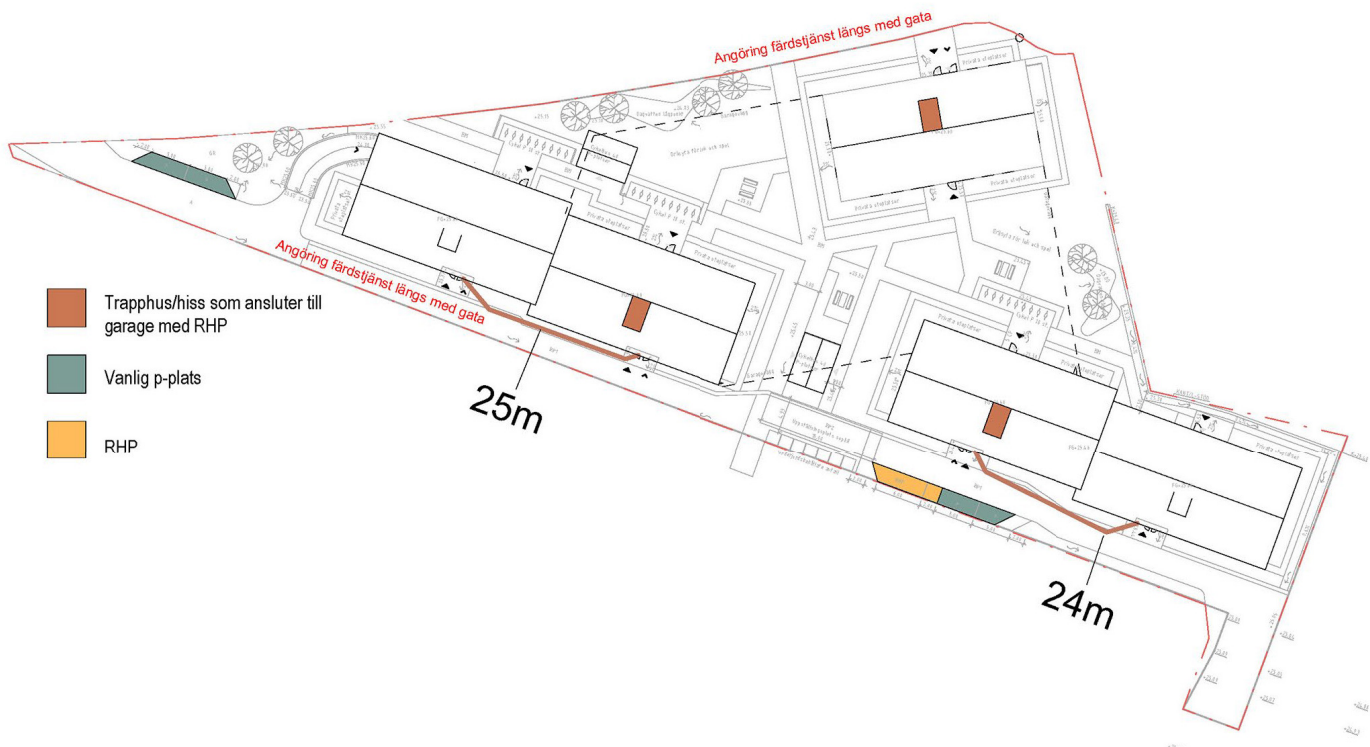
## Gång- och cykeltrafik

Inom fastigheten planeras 203 cykelplatser. Fördelningen är 80 st i väderskyddade cykelförråd på gård, 69 st inomhus samt 54 st utomhus tillgängliga för besökare. Det motsvarar 2,5 cykelplatser per 100 kvm BTA ovan jord.

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.

### Tillgänglighet

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter från Mäster Karls väg och den nya kvartersgatan. Tillgänglig parkering anordnas i parkeringsgarage. Två av trapphusen når garaget via granntrapphus, 25 meter utvärdig väg mellan trapphus. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna



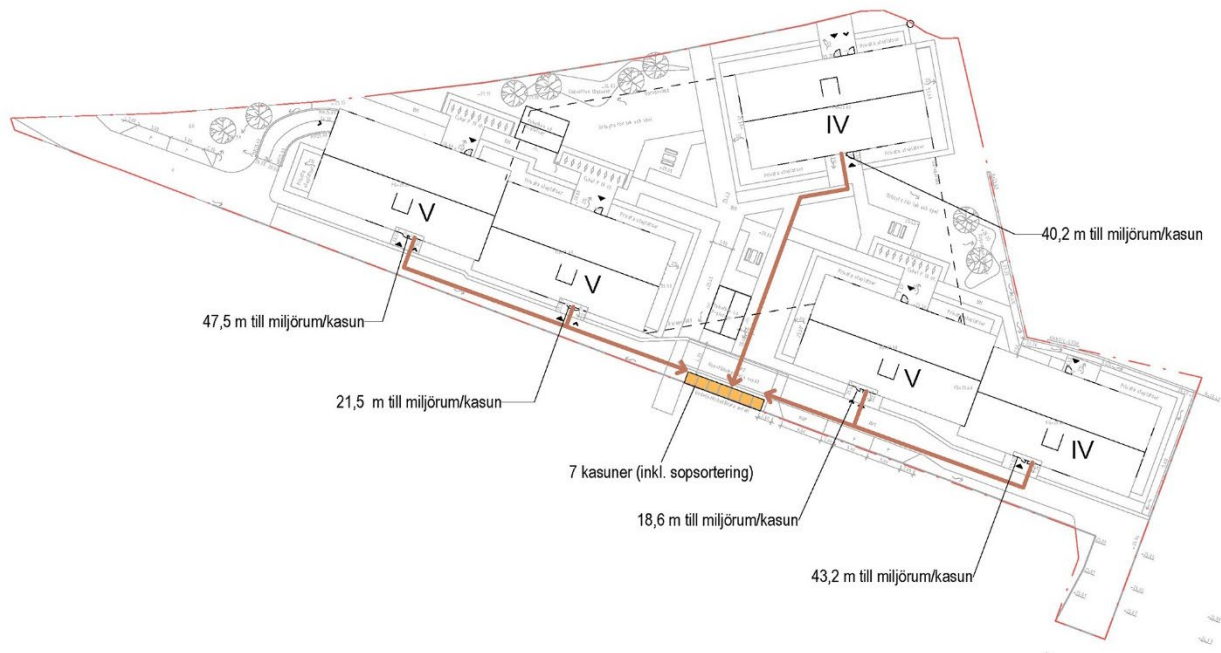
*Avstånd och kopplingar parkering för rörelsehindrade. Bild: Arkitema.*

### Branduppställning

Samtliga trapphus planeras som TR2-trapphus, körslinga möjliggör att alla trapphus kan nå inom 50 m från branduppställningsplats och kräver därför inte uppställningsplats för stegbil eller stege.

## Avfallshantering

Centralt placerat inom fastigheten längs med körslingan planeras sex kasuner för olika källsorteringsfraktioner. Kasunerna nås inom 50 m från varje trapphus. Sopbil för tömning kör längs med den enkelriktade körslinga, in från Mäster Karls väg och ut via existerande utfart mot Lövestavägen. Stationen har placerats centralt för att klara samtliga avstånd men med visst avstånd från byggnad för att undvika olägenhet för de boende. De fraktioner som hanteras i den här konstellationen av sopstation är matavfall, restavfall, pappersförpackningar, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.



*Illustration läge och avstånd 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 försees med byggnad. Parkering medges endast där det anges. Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning, säkerställa grad av infiltration i marken samt styr parkering till lämpliga ytor på gårdsytan.

**Marken får endast förses 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 byggnadshöjd 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 gång- och cykelkoppling över fastigheten 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. Bestämmelser 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.

**Friskluftsintag ska placeras 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 25 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 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 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 angivna 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 och begränsa byggnadshöjd.

**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 bostadsentréerna blir välkomnande och lätta att hitta. Indraget skapar väderskydd.

**Balkong i fasader som vänder sig mot Lövstavägen och Mäster Karls väg ska ha en fri höjd om 3 m och får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv.** Balkonger är ett karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att säkerställa gatans offentliga karaktär.

**Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inomnockhöjd.** Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till områdets befintliga karaktär.

**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 fasad i tak, fasad och sockelvåning.

**Vind 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.

**Sammanlagd byggnadsarea för cykelförråd får högst vara 65 kvm. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 31 kvm. Nockhöjd får högst vara 2,9 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 ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB.

#### 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 gångtrafik (x1) 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 Lövestavägen fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande. Servitut finns inte idag, men är möjligt att inrätta.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) utmed Lövestavägen 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 uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Även anslutningen av G/C-vägen genom fastigheten samt anslutning till befintlig G/C-väg utmed Lövestavägen bekostas och utförs av BA. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Allmänhetens tillgång till passage genom kvartersmarken säkerställs med x<sup>1</sup> i detaljplan och säkras med avtal mellan staden och fastighetsägaren. X<sup>1</sup>-området är kvartersmark och ska byggas ut av byggaktören. Även anslutning av x<sup>1</sup>-området till befintlig gång- och cykelbana utmed Lövestavägen bekostas och utförs av byggaktör. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av mark (markerad med x) som är tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta gäller även befintligt x-område som löper genom utfarten mot Lövestavägen.

Gällande avgäld fram till 2034 är 345 000 kr/per år. Vid ändring av detaljplanen kommer avgälden att uppgå till ca 536 000 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 miljoner kronor.

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 med ledningsägare.

## 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

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	april- juni 2023
Granskning	april- maj 2024
Antagande	oktober 2024
Laga kraft, tidigast	november 2024

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Kulturförvaltningen bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan ur kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en MKB enligt miljöbalken behöver göras. Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Avseende framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon, se vidare kapitel gatunät under



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

## Utredningar

- *Dagvattenutredning\_Strandärten* (WSP, 2024)
- *Miljöteknik* (Liljemarks consulting, 2020)
- *Parkeringsutredning\_strandärten* (TUB 2024)
- *PM\_mistel* (WSP, 2023)
- *Strandärten, Risk-PM* (Brandkonsulten, 2024)
- *Trafikbullerutredning\_Strandärten* (Akustikbyrå, 2024)
- *Vibrationsutredning Lövstavägen* (WSP, 2023)
- *Solstudier* (Arkitema, 2023)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Gällande stadsplan är PI 8231 och PI 7914 som möjliggör för industri och parkmark mot Lövstavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövstavägen 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 och 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 stadsbyggnad: 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. Lövstavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk.

## Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom Hässelby villastad vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *villastad*. Följande punkter ur vägledningen är relevanta för projektet:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse där så är möjligt.
- Bibehålla gaturummens gröna karaktär.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 18-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 15-24 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Vatten

Planområdet är beläget 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 trafikerad lokalgata.

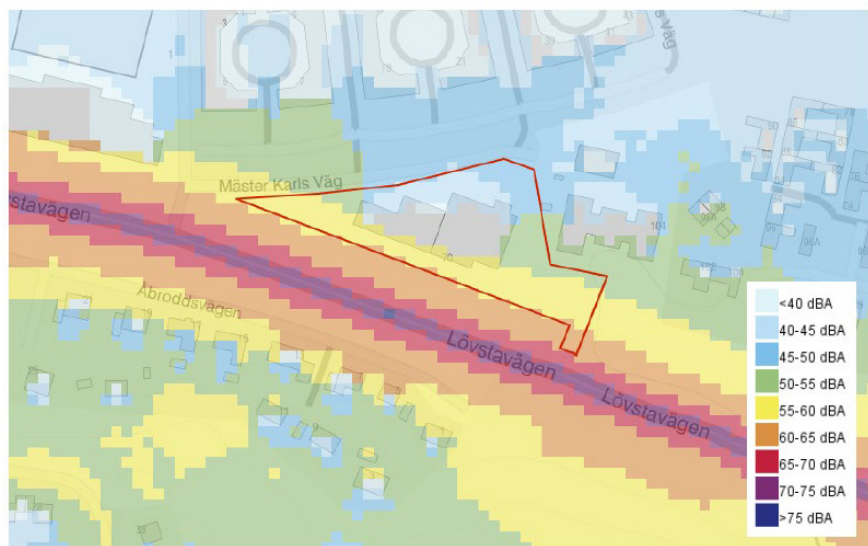
## Miljö

### Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten gäller att vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvolymer på 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymer utformas som en permanentvolymer 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 Lövstavägen. 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 Lövstavägen 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 planeras att uppföras i området vars landbaserade transporter primärt kommer att passera det aktuella området via Lövstavägen.

### **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 Lövstavägen 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 Åkermyntans 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 vilket leder till en mer ojämn fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen som har cirka dubbelt så många hyresrätter som bostadsrätter/äganderätter.

## 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

### Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret beslutar 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. 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.

## Dagvatten

Dagvatten inom kvarteret Strandärten 22 omhändertas i växtbäddar med erforderlig fördröjningsvolym på totalt 60 kubikmeter. För samtliga avrinningsområden har växtbäddar föreslagits som typ av dagvattenanläggning. Växtbäddar har god fördröjnings- och reningsförmåga samt utgör ett estetiskt tilltalande inslag i stadsmiljön. Volymen är beräknad utifrån kravet på fördröjning av de första 20 mm. Detta erfordrar ett ytbehov för växtbäddar på totalt 309 m<sup>2</sup>.

Ett underliggande garage som täcker stora delar av planområdet begränsar infiltrationsmöjligheterna i växtbäddarna och majoriteten av dessa måste anläggas täta med dränering.

De ytor som inte avvattnas till en dagvattenanläggning är garagenedfart 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 risktransporter 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 m<sup>2</sup>. För att kompensera för avsteget från åtgärdsnivån kan växtbäddarna i avrinningsområdena 1-10 utökas med totalt 12 m<sup>2</sup> till totalt 309 m<sup>2</sup>.



Lösningförslag för dagvattenhantering inom Strandärten 22. Bild : WSP.

Detaljplanen för Strandärten 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.

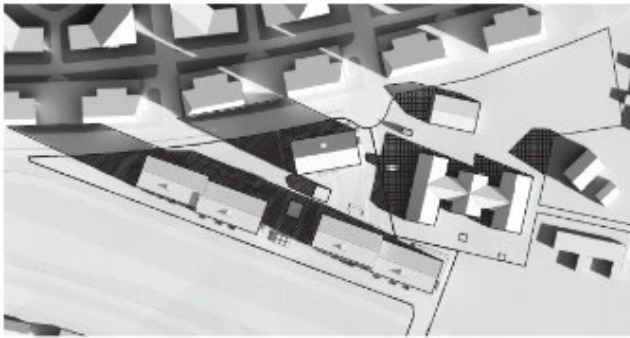
## Ljusförhållanden och lokalklimat

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

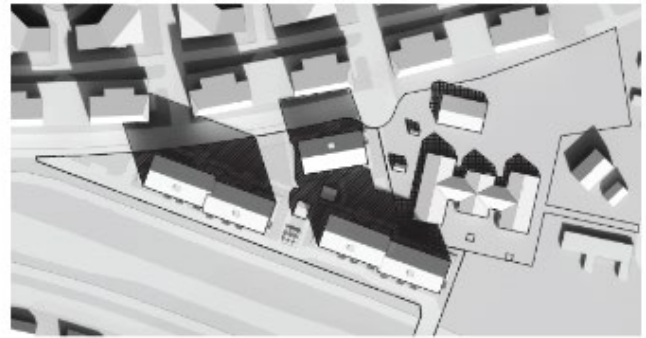
Solstudier har tagits fram i samband med planarbetet som visar att majoriteten av kvartersmarkens gårdsyta kommer att vara skuggad under stora delar av dagen. Möjligheten att skapa gemensamma solbelysta platser inom kvartersmark finns dock. Ett flertal av de nya bostäderna får balkonger i söderläge och solförhållanden på dessa 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.

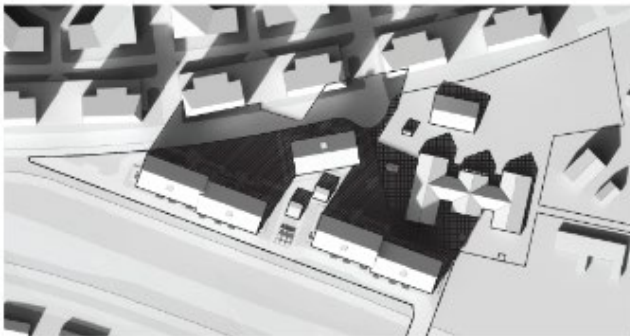
För den planerade bebyggelsen norr om Mäster Karls väg ger planförslaget bebyggelse upphov till skuggning för främst ett av husen som skuggas kl. 12 och 15 vid vår/höstdagjämning. Under sommarmånaden juni, en period då balkonger förmodat utnyttjas mest, ger den nya bebyggelsen inga skuggningar på bebyggelsen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



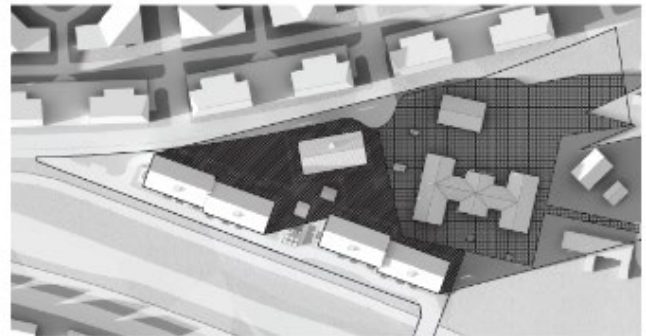
MARS 09.00  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 22 %  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 22 %  
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 39 %



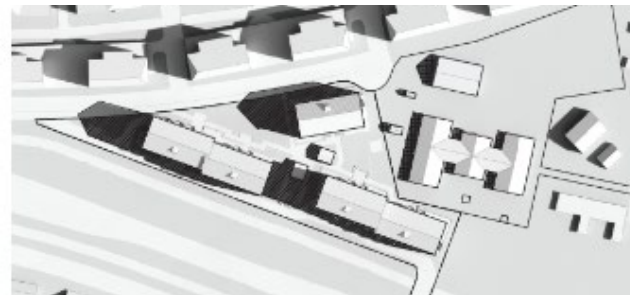
MARS 12.00  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 11 %  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 15 %  
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 45 %



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



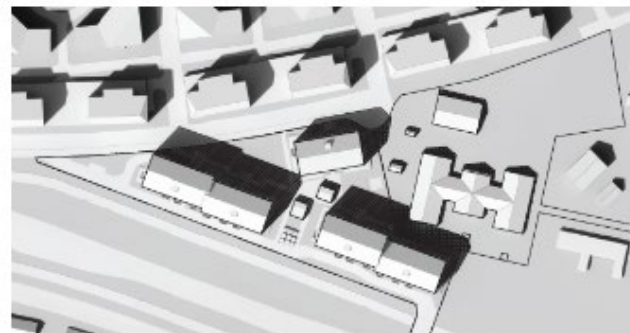
MARS 18.00  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 31 %  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 85 %  
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 60 %



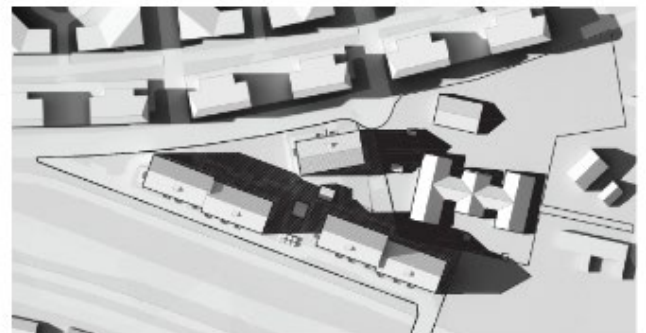
JUNI 09.00  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 6 %  
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 6 %  
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 35 %



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 %

*Solstudie vårdagjämning och juni. 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. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Buller

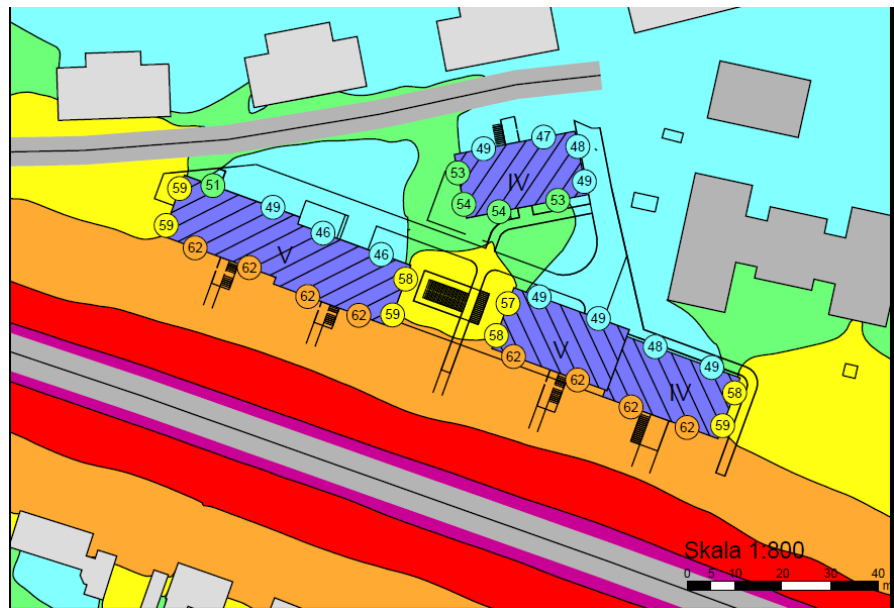
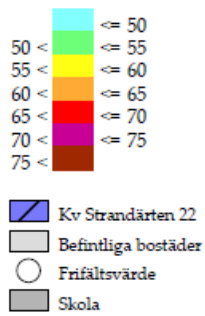
Lägenheter som vetter mot Lövstavägen behöver antingen planläggas som lägenheter med boyta högst 35 kvadratmeter alternativt göras genomgående. Gemensamma uteplatser som inte är utsatta för buller kan anordnas på valfri plats där utbredningskartorna redovisar dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA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

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

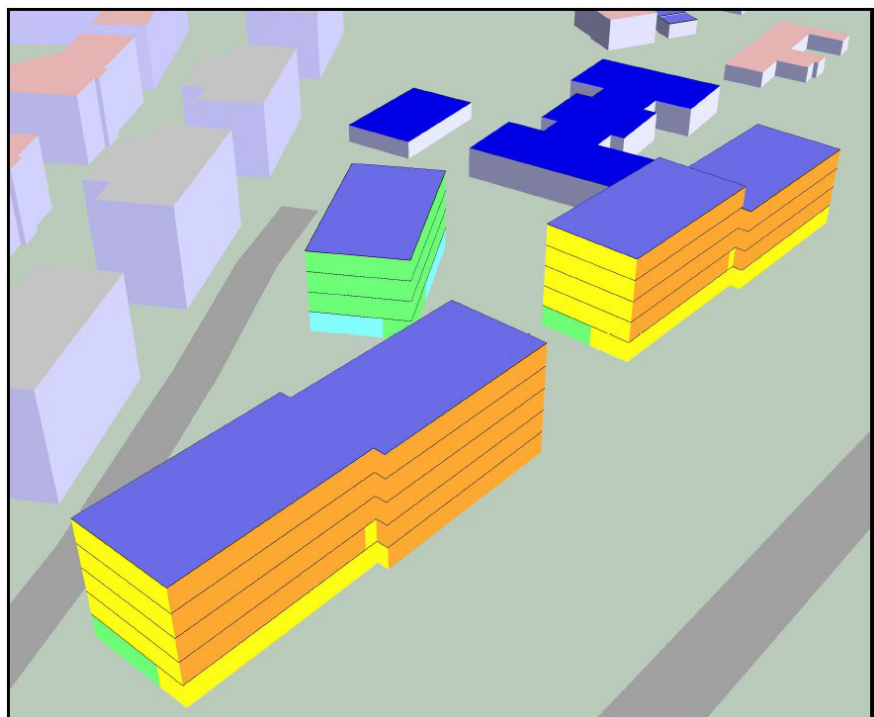
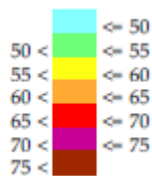
Som indata till beräkningarna har använts beräknade trafikmängder från Stockholms stads år 2019 vilka har räknats upp med 1,25 % per år fram till år 2035. För de mest trafikbullerutsatta fasaderna mot Lövstavägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 62 dBA





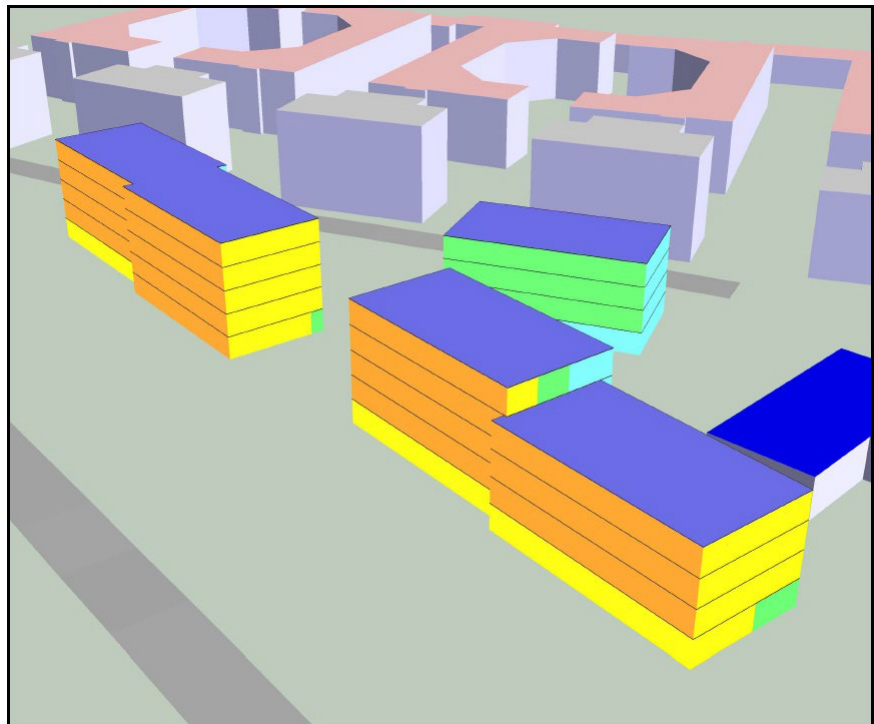
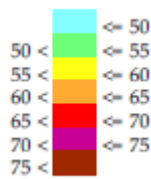
Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrån.

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.



Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrån.





Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrå.

Fotbollsplanen som ligger drygt 100 m bort är till största del skärmad av övrig bebyggelse och beräknas därför inte påverka bullernivåerna inom planområdet.

På Lövstavägen 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.

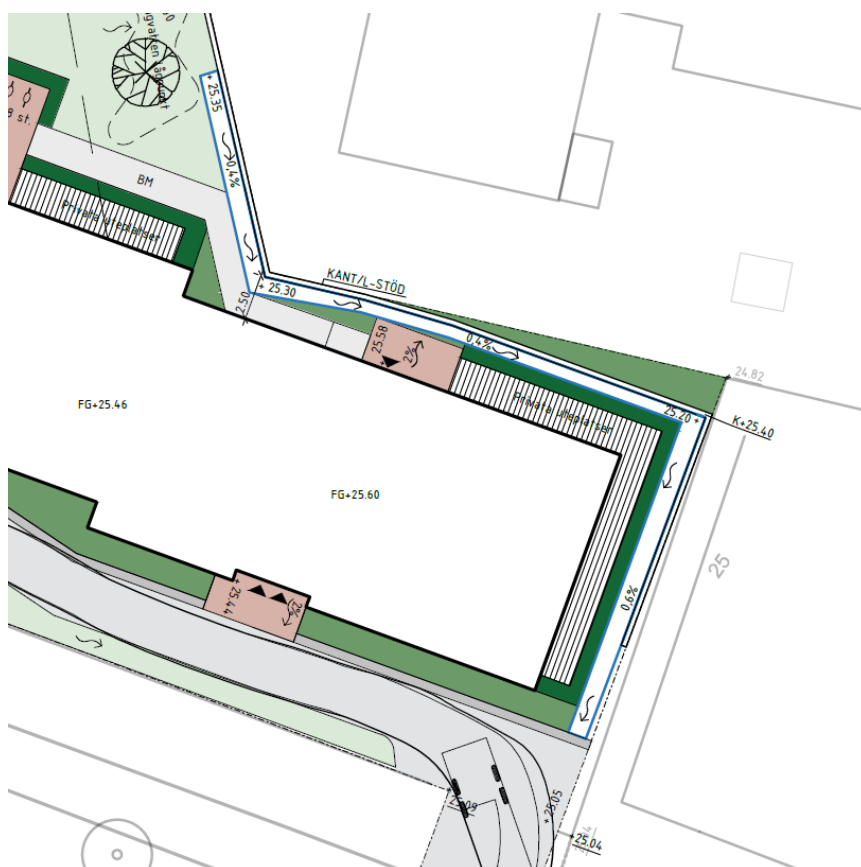
## Översvämning

För planområdet finns två kritiska punkter där säkerställande av fungerande skyfallsvägar är extra viktigt. Norrifrån rinner skyfall in i och genom planområdet mot förskolan. I närheten av den del av området där skyfall norrifrån rinner in i planområdet finns även en planerad infart till ett underjordiskt garage. En höjning av marknivån, barriär, mellan garageinfarten och fastighetens norra gräns föreslås för att minska skyfallsmängden som rinner mot förskolan genom området. Barriären i kombination med ett lågstråk leder skyfallet i stället till gräsytan söder om planområdet istället för österut. Planerad höjdsättning innebär att skyfallet först fördröjs i en lågpunkt på grönytan väster om garageinfarten innan det rinner vidare söderut. Föreslaget lågstråk kommer kräva en höjdsättning som tillåter vidareledning av skyfallet. För att inte riskera att skyfall rinner vid infarten av garaget kommer denna vara försedd med en lägre mur i kanterna och nedfarten utformas med en liten

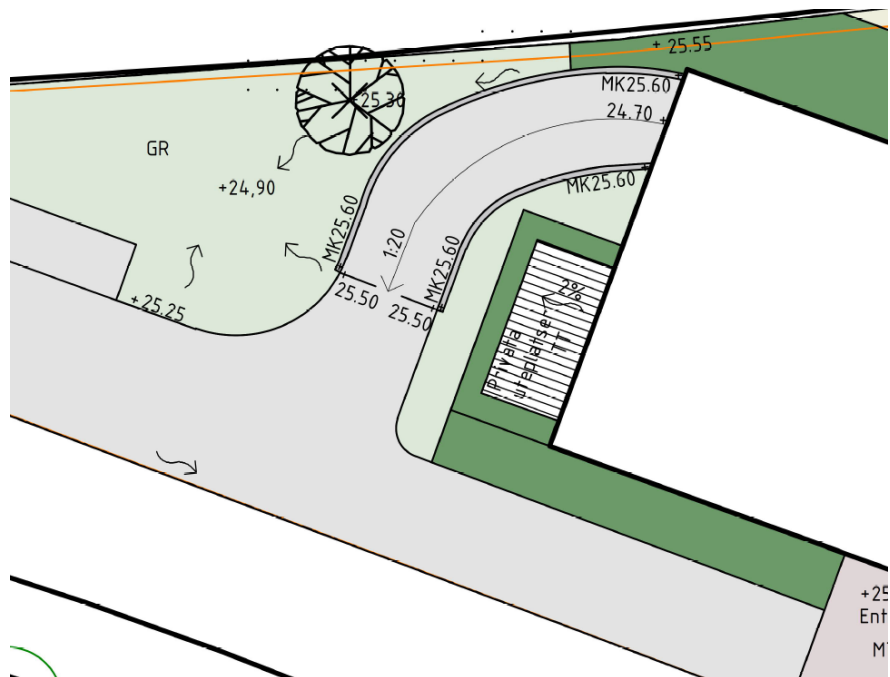
upphöjning/klack. Ett dike planeras längs delar av fastighetens östra gräns för att hindra vatten att från att rinna från fastigheten till förskolan. Diket medför även en säker avledning av vatten från fastigheten till befintligt grönområde öster om fastigheten. Barriär, dike och utformning av garagedfart regleras i plankartan för att säkerställa avledning av skyfall.



Flödesvägar och vattendjup innan och efter exploatering. Bild: Arkitema.



Föreslagen höjdsättning dike. Bild: Arkitema.



Föreslagen höjdsättning barriär och garagednfart. Bild: Arkitema.

## Olyckor

En riskbedömning har utförts i samband med planarbetet. De största riskkällorna identifieras som risk för utsläpp av ammoniak 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. Konsekvensområdet för utsläpp av giftig/frätande gas har beräknats till 45 m. För att hantera riskerna bedöms riskreducerande åtgärder vara aktuella där den mest effektfulla åtgärden är att placera byggnaderna med ett skyddsavstånd om 25 meter från vägkant.

De åtgärder som bedöms behöva vidtas sammanfattas nedan:

- Bebyggelsefri yta inom 25 m från Lövstavägen. Balkonger accepteras inom 25 m.
- 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.

- Inom 45 meter från Lövstavägens vägkant ska friskluftsintag placeras så att de vetter bort från Lövstavägen eller på tak.
- Utomhusytor mellan Lövstavägen och byggnader placerade närmast Lövstavägen utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

Om ovanstående åtgärder vidtas bedöms risknivån för samhälle och individ vara acceptabla.

## 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 stenhugg, användas. 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 Lövstavägen 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 Lövstavägen behålls och bedöms ge en marginell påverkan på framkomligheten då in- och utfart till parkeringsgarage sker via Mäster Karls väg och kvartersgatan söder om bebyggelsen 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 Lövstavägen. Gångkopplingen föreslås ansluta till befintlig gång- och cykelväg utmed Lövstavägen.

### Tillgänglighet

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

## Mellankommunala frågor

### Annat

#### Markavvattning

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.