



Handläggare: Maria Pettersson
Tfn 08-508 26 662

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad (ca 14 kedjehus alternativt ca 18 radhus samt förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

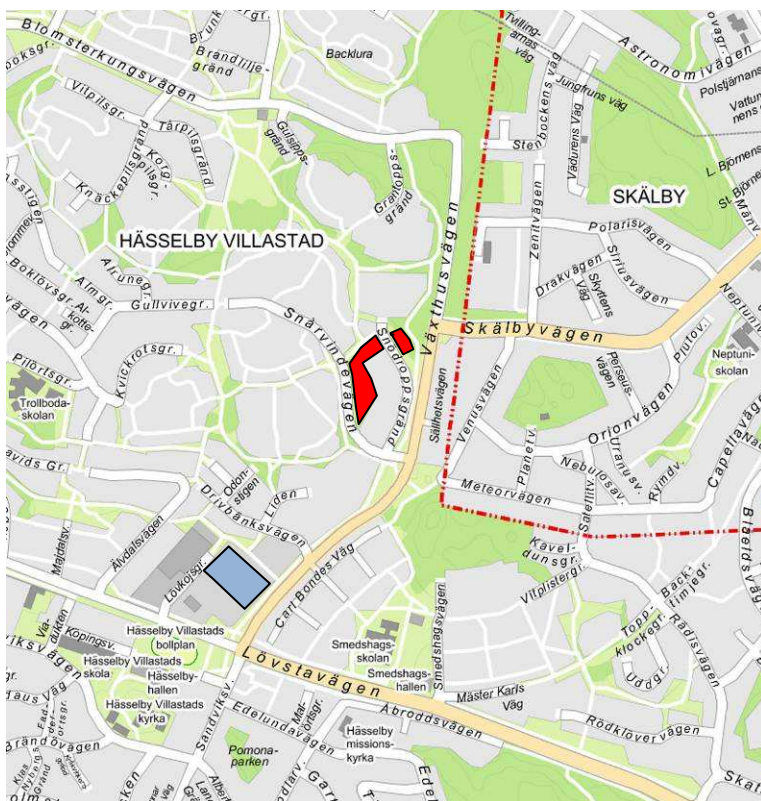
Fredrik Legeby

Sammanfattning

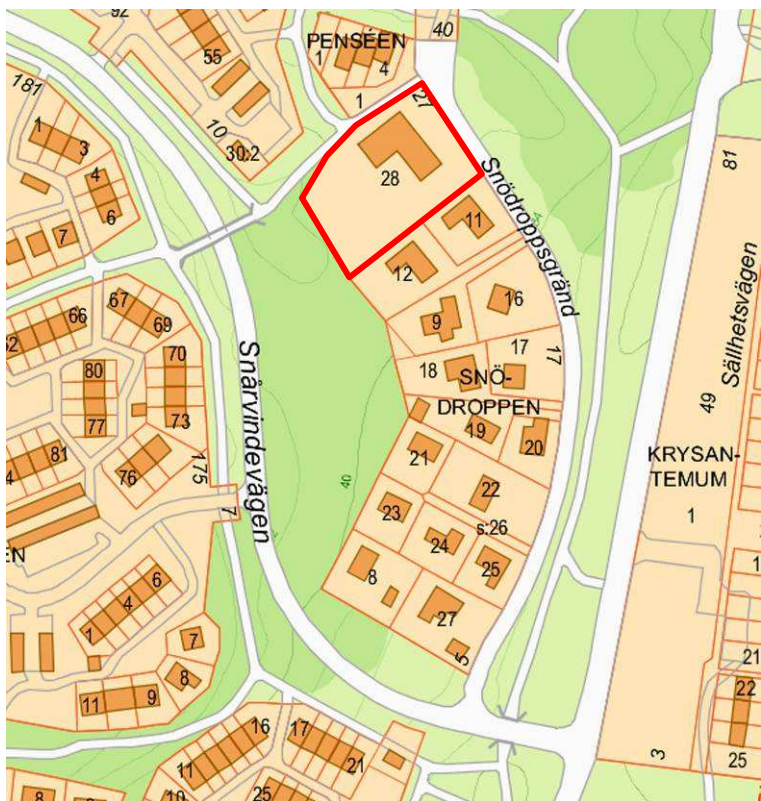
Förslaget omfattar två delprojekt, dels en nybyggnation av ca 14 kedjehus alternativt ca 18 radhus, dels nybyggnation av en förskola med åtta avdelningar.

Det aktuella markområdet är beläget i Hässelby Villastad, dels mellan Snödropsgränd och Snårvindevägen, dels öster om Snödropsgränd, och utgörs av en bostadstomt bebyggd med en förskola samt naturmark. På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten till SISAB. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. Ett förslag har tagits fram som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 8 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 kan då användas till nybebyggelse av nya radhus/kedjehus. Området för ny förskola har anvisats till SISAB.

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.



Orienteringskarta, planområdet markerat med rött, Åkermyntans centrum markerat med blått



Orienteringskarta, Snödroppen 28 markerad med rött

Utlåtande

Bakgrund

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till SISAB. Enligt gällande detaljplan är fastigheten avsedd för småhusbebyggelse. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler platser varför möjligheterna för en till- och ombyggnad har utretts. Man har dock inte hittat någon bra lösning. Ett alternativ till ombyggnad är att riva befintlig förskola och bygga en ny med 8 avdelningar på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Den nya förskolan skulle även ersätta befintlig förskola vid Åkermynthans centrum, som planeras rivas för att ge plats åt bostäder. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bedömer att tomten är lämplig för en förskola. SISAB har fått markanvisning för förskola inom detta område.

Tidigare beslut

Den del av området som gränsar till Snårvindevägen markanvisades i juni 2012 till SISAB för förskola. SISAB har tidigare gjort en ansökan om detaljplaneändring för om- och tillbyggnad av befintlig förskola på Snödroppen 28. Det detaljplanearbetet har dock aldrig påbörjats.

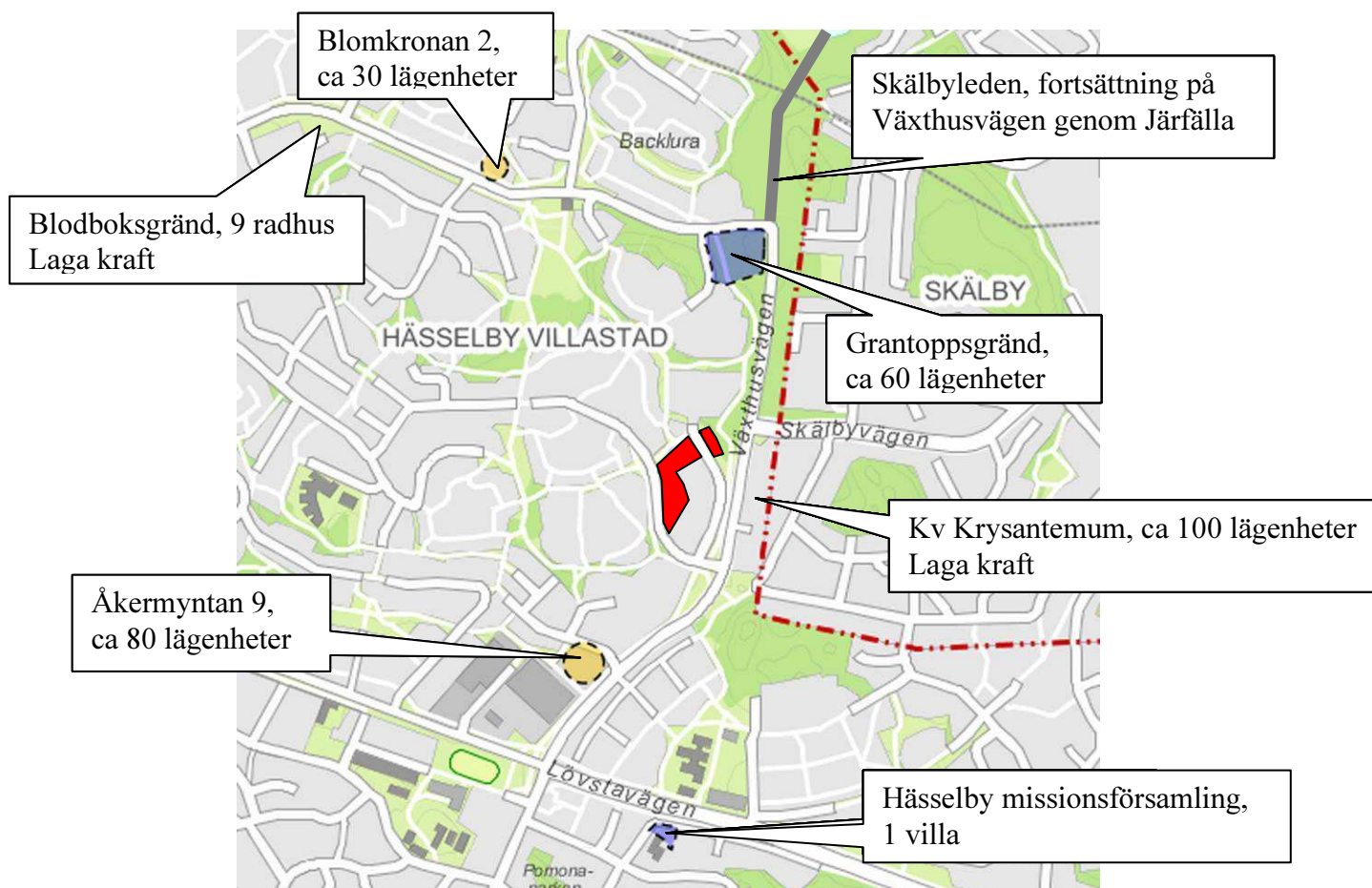
Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Föreslagen bebyggelse ansluter till Hässelby Villastads bebyggelsemönster och struktur. I promenadstaden redovisas områdets pågående markanvändning som gles stadsbebyggelse. Staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Området är inte kulturhistoriskt klassificerat av stadsmuseet.

Förutsättningar



Pågående planer i berörd del av Hässelby Villastad



Befintliga förhållanden

Planområdet ligger vid utkanten av radhus- och villabebyggelse i den norra delen av Hässelby Villastad. Området vid Snårvindevägen utgörs av en glest bevuxen skogsdunge med lövträdsinslag. Området öster om Snödropsgränd utgörs till stor del av en gräsyta med tallar och inslag av lövträd i dess västra del. Planområdet är svagt kuperat och sluttar mot söder och mot öster.



Vy över planområdet

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplaner är marken inom fastigheten Snödroppen 28 avsedd för småhusbebyggelse och övrig mark är parkmark.

Befintlig förskola

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en fyra avdelnings förskola, upplåten med tomträtt till SISAB.



Befintlig förskola

Kringliggande bebyggelse

Kringliggande bebyggelse utgörs av en blandning av radhus och friliggande villor. Småhusen utmed Snödropsgränd varierar i utformning och utförande, medan övriga gruppbyggda småhusområden har en enhetlig utformning och är placerade i rader eller mjuka bågformer. Även radhusbebyggelsen är gruppvis enhetlig vad gäller utformning och utförande med återhållsamma variationer i gestaltningen. Bebyggelsens placering i förhållande till gatan avspeglar dess trädgårdsstadskarakteristik där vegetationen och grönskan är ett viktigt inslag i stadsbilden.

Gator, trafik och service

Stadsdelen nås med bil företrädesvis via Lövestavägen och Växthusvägen som är genomfartsgator genom Hässelby Villastad. Från Järfälla kommun nås den via Skälbyvägen. Planområdet angörs från Snödropsgränd respektive Snårvindevägen.

Åkermyntans centrum är beläget ca 500 meter fågelvägen sydväst om planområdet, ett mindre men livaktigt stadsdelscentrum med handels- och serviceutbud. Här finns livsmedelsbutiker, småbutiker, restauranger och vissa servicefunktioner bl.a. ett bibliotek.

Kollektivtrafikförsörjning sker endast med bussar. Området trafikeras av följande linjer: 198 mellan Stockholms C och Backlura, 518 mellan Vällingby och Kista samt 543 och 541 mellan Vällingby, Barkarby och Jakobsberg C.

Gång- och cykeltrafik

Området är mycket väl försörjt med separat och i stor utsträckning planskilt gång- och cykelväg nät.

Naturmark

Området öster om Snödroppsgränd ligger alldeles i kanten av ett kärnområde av särskild betydelse för den biologiska mångfalden. Kärnområdena utgör den del av Stockholms ekologiska infrastruktur som är en förutsättning för ett långsiktigt bevarande av ett rikt växt- och djurliv och dess ekosystem.

Hela planområdet ingår som möjlig alternativt trolig spridningsväg i ett habitatnätverk för groddjur. Nätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.

Markföroreningar

I närheten av planområdet har det tidigare funnits en handelsträdgård vars verksamhet kan ha gett upphov till föroreningar.

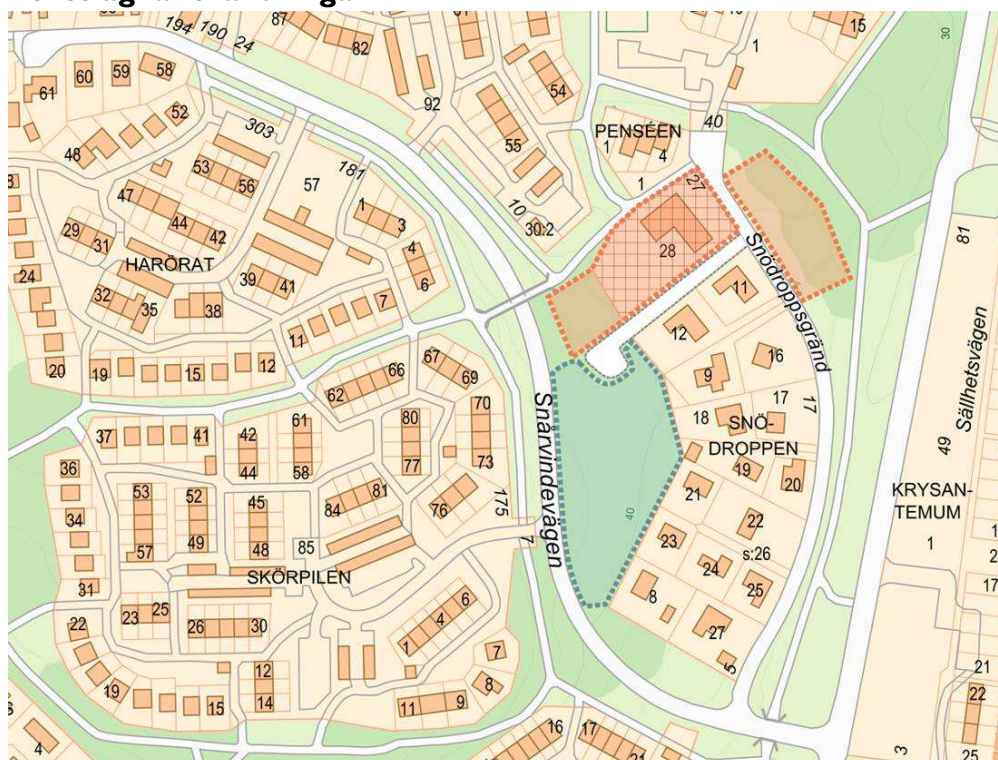
Dagvatten

Planområdet har avrinning till Mälaren och ligger också inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Risk

Enligt Storstockholms brandförsvär finns inga riskobjekt i form av bensinstationer eller transportleder för farligt gods inom de avstånd som Länsstyrelsen anger för att den s.k. riskhanteringsprocessen ska beaktas eller för att en riskbedömning ska vara med i underlaget.

Föreslagna förändringar



Skissen visar förslaget med områden för nya radhus/kedjehus (orange), ny förskola (blå) och ny gata. Angöring till ny förskola föreslås ske från Snärvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28, med den gamla förskolan, är skrafferad.

Förslaget omfattar två delprojekt, dels en ny förskola med åtta avdelningar för 144 barn, dels nybyggnation av radhus/kedjehus.

Nya bostäder

Om den gamla förskolan rivs, kan fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 användas till nybebyggelse av radhus/kedjehus. Kontoret bedömer att området kan rymma ca 14 kedjehus alternativt ca 18 radhus. Angöring till de planerade bostäderna föreslås ske från Snödroppsgränd via en ny allmän gata med vändplan.

Kedjehusen/radhusen uppförs i två grupper. En grupp placeras öster om Snödroppsgränd med entréer mot gatan. Den andra gruppen placeras väster om Snödroppsgränd med entréer mot en ny lokalgata. Denna grupp kommer till största del ligga inom befintlig förskoletomt.

Till varje bostad anordnas två bilplatser inom tomten.

Ny förskola

Befintlig förskola inom fastigheten Snödroppen 28 föreslås rivas. En ny förskola med 8 avdelningar kan uppföras på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Den nya förskolan ersätter även en befintlig förskola inom fastigheten Åkermynatan 9 vid Åkermynsans centrum, som avses rivas för att ge plats åt nya bostäder. Angöring till planerad ny förskola föreslås ske från Snårvindevägen, med en ficka parallell med gatan och med vändmöjlighet. Gatans utformning ska utredas i det fortsatta arbetet. Syftet är att man ska kunna angöra förskolan och sedan köra därifrån utan att behöva vända på den vändplan som finns i slutet av Snårvindevägen. Dels smalnar Snårvindevägen av högst påtagligt längst i nordväst, dels ligger befintliga villor mycket nära gatan i det här avsnittet.

Förskolan planeras uppföras enligt SISAB:s koncept "Framtidens förskola" - en förskola med miljömässig hållbarhet, god funktionalitet och teknisk kvalitet. Förskolans fasad kan anpassas efter behov, förutsättningar, områdets karaktär och utemiljö.



Situationsplan med förskolan i mörkt brunt.



Fågelperspektiv över föreslagen förskola sedd från sydost

Miljöfrågor att beakta i planprocessen

Miljöförvaltningen bedömer att naturmark och markföreningar utgör de viktigaste miljöfrågorna att utreda i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna. Under planarbetet kommer exploateringsens eventuella påverkan på övergripande ekologiska eller rekreativa funktioner att utredas. Framförallt med fokus på groddjur och i synnerhet större vattensalamander.

Det behöver även utredas om marken kan ha påverkats av en tidigare handelsträdgård i närheten av planområdet. Om föreningar upptäcks som kan medföra skada eller risk för hälsa och miljö ska miljöförvaltningen underrättas. Vid eventuell efterbehandling/ återställandesåtgärd ska en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd sändas in till miljöförvaltningen i god tid innan planerad åtgärd.

Betydande miljöpåverkan

Kontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap PBL och 6 kap MB att en miljöbedömning behöver göras.

Samråd och information till andra förvaltningar

Utbyggnadsförslaget är diskuterat med exploateringskontoret och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser och anser att detta är en bra lösning. Exploateringskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för bostadsbebyggelse och ny förskola.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planen handläggs med normalt planförfarande med programsamråd, eftersom planområdet till stor del utgörs av parkmark.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att föreliggande förslag har utarbetats utifrån Hässelby Villastads förutsättningar och behov av förnyelse. Förslaget är väl inordnat i befintlig bebyggelsestruktur och förtätningen sker på ett väl avvägt sätt. Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

Tidplan

Start-PM i SBN	12 december 2013
Programsamråd	1:a kvartalet 2014
Plansamråd	3:e kvartalet 2014
Granskning	4:e kvartalet 2014
Antagande i SBN	1:a kvartalet 2015
Laga kraft	år 2015