

Planbeskrivning

Detaljplan för Snödroppen 28 m m i stadsdelen Hässelby Villastad, Sdp 2012-19481



Orienteringskarta. Planområdet markerat med rött.

Kommungräns till Järfälla

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder och en ny förskola invid Snödroppsgränd och Snårvindevägen i Hässelby Villastad. Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen. Det är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

Planområdet utgörs av en bostadstomt, Snödroppen 28, som är bebyggd med en förskola samt naturmark. Förskolan är upplåten till SISAB. Den befintlig förskola rivs och en ny med upp till åtta 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 mindre flerbostadshus.

Den planerade bebyggelsens volymer medför en inverkan på upplevelsen av platsen - förskoletomten och den tidigare obebyggda marken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostadsbyggnadernas föreslagna volymer och samtida gestaltning innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga villor.

Kontoret anser att bostadsförslaget ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet genom att kombinera en tydlig utgångspunkt i platsens förutsättningar beträffande hantering av skala och materialitet med ett samtida formspråk i volym och gestaltning.

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

Plansamråd 29/2 – 15/4 2016

Granskning 2:a kvartalet 2016

Antagande av SBN 3:e kvartalet 2016

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	6
Befintlig förskola	6
Kringliggande bostadsbebyggelse	7
Natur	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Ledningar	8
Dagvatten	8
Störningar och risker	9
Planförslag	10
Ny bebyggelse	10
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Groddjurshabitat	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Störningar och risker	18
Solstudie	19
Konsekvenser för barn	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Genomförandetid	22

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

- *Habitatinventering kring Snödroppsgränd, en inventering av potentiella groddjursmiljöer i Hässelby* (Ekologigruppen, 2015-10)
- *Solstudie* (DinellJohansson arkitekter, 2015 12 15)
- *Bullerutredning* (Realistic Form Noise AB, 2016-01-19, rev: 2016-01-31)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Petersson. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Almqvist medverkat, från trafikkontoret Johan Nilsson och från lantmäterimyndigheten Kristian Rosengren. Förslag till ny bebyggelse har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetats av byggherrarnas arkitekter DinellJohansson (bostäder) och Sweco Architects (förskola).

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder och en ny förskola invid Snödroppsgränd och Snårvindevägen i Hässelby Villastad. Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Det är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

På fastigheten Snödroppen 28 ligger 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 åtta avdelningar på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Detta är utgångspunkten i det aktuella planförslaget. Den nya förskolan skulle även ersätta befintlig förskola vid Åkermymtans centrum, som planeras rivas för att ge plats åt bostäder. Stads-

byggnadskontoret och exploateringskontoret bedömer att tomten är lämplig för en förskola. När den befintlig förskola rivs kan fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 användas till nybebyggelse av mindre flerbostadshus.

Den planerade bebyggelsens volymer medför en inverkan på upplevelsen av platsen - förskoletomten och den tidigare obebyggda marken. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya hus-typ som de mindre flerbostadshusen utgör är väl anpassade till platsen genom den medvetna placeringen i grupper på tomten och val av fasadmaterial och kulörer. Bostadsbyggnadernas föreslagna volymer och samtida gestaltning innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga villor. Kontoret anser att bostadsförslaget håller en hög arkitektonisk kvalitet genom att kombinera en tydlig utgångspunkt i platsens förutsättningar beträffande hantering av skala och materialitet med ett samtida formspråk i volym och gestaltning.

Enligt kontorets bedömning är även mindre projekt värdefulla, i det prioriterade målet att uppnå ett stort bostadsbyggande. En förtätning innebär alltid konsekvenser för de som bor i området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. Som stockholmare behöver man normalt acceptera denna typ av förändringar om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas.

Kontorets bedömning är att den föreslagna förtätningen med nya bostadshus och en ny förskola är möjlig och lämplig. I det här fallet väger det allmänna intresset nya bostäder tyngre än grannarnas oro för att flerbostadshusen är för stora, att det är fel hus-typ på platsen och därför inte passar in, en oro kontoret inte delar.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 och hela fastigheten Snödroppen 28. Det är beläget dels mellan Snödropsgränd och Snårvindevägen, dels öster om Snödropsgränd. Planområdet ligger i utkanten av radhus- och villabebyggelse i den norra delen av Hässelby Villastad.

Planområdet omfattar ca 1,2 ha. Marken ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. I översiktsplanen redovisas områdets pågående markanvändning som gles stadsbebyggelse. Staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Området är inte kulturhistoriskt klassificerat av stadsmuseet.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplanerna Pl 7041A, fastställd 1975, Pl 7086, fastställd 1974 och Pl 7502, fastställd 1974. Planerna saknar genomförandetid. Gällande detaljplaner anger parkmark för största delen av planområdet samt bostadsändamål för fastigheten Snödroppen 28.

Kommunala beslut i övrigt - markanvisningar

Den del av området som gränsar till Snårvindevägen markanvisades av exploateringsnämnden 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 påbörjades aldrig.

När stadsbyggnadsnämnden fattade beslut att påbörja planarbetet för aktuell detaljplan var inte byggherre utsedd för bostäderna. Arbetet att anvisa marken har pågått under år 2014 och beslut om markanvisning till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV fattades i exploateringsnämnden 2015-02-19.

Förutsättningar

Planområdet utgörs av en bostadstomt bebyggd med en förskola samt naturmark.

Befintlig förskola



Befintlig förskola

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

Kringliggande bostadsbebyggelse

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 trädgårdsstadskaraktär där vegetationen och grönskan är ett viktigt inslag i stadsbilden.

Natur

Mark och vegetation

Området vid Snärvindevägen utgörs av en glest bevuxen skogs-
dunge 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.



Naturvärden

Området öster om Snödropsgränd ligger alldeles i utkanten 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.

Offentlig service

Skola och förskola

Befintlig förskola kommer att rivas och ersättas av en ny, större. Närmaste skolor är Smedshagsskolan, som ligger ca 700 meter fågelvägen sydost om planområdet, Trollbodaskolan, som ligger på samma avstånd väster om planområdet och Hässelby Villastads skola, som ligger ca 800 meter fågelvägen söder om planområdet. Alla skolorna har klasser från sexårsverksamhet till och med årskurs nio.

Kommersiell service

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.

Gator och trafik

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

Gång- och cykeltrafik

Området är mycket väl försörjt med separat och i stor utsträckning planskilt gång- och cykelvägnät

Kollektivtrafik

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

Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp ligger i Snödroppsgränd och i den aktuella delen av Hässelby Villastad 28:1. Delar av dessa ledningar kommer att behöva flyttas.

Dagvatten

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet har avrinning till Mälaren och ligger också inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Görväln (SE659044-160864). Enligt statusklassning i VISS, september 2015 har Mälaren - Görväln god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av miljögifter. God ekologisk status ska bibehållas och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2015 med tidsundantag till 2027 för bly och blyföreningar, kadmium- och kadmiumföreningar samt antracen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom 100 meter från planområdet fanns det tidigare två handels-trädgårdar som riskklassats av länsstyrelsen. Det betyder att man kan ha hanterat bekämpningsmedel och petroleumprodukter där. Undersökningar och eventuella åtgärder ska ske i samråd med miljöförvaltningen.

Trafikbuller

Nya bostäder

När Växthusvägen förlängs kommer trafikbullret längs hela vägen att förändras. Bostäderna närmast Växthusvägen kommer att utsättas för högre ljudnivåer än idag. Den nya beräknade trafikmängden på Växthusvägen ger ca 11 000 fordon/dygn istället för dagens 7 700 fordon/dygn (2015). Detta innebär att det närmsta huset, på ca 50 meters avstånd räknat från Växthusvägens mitt, får c:a 50 – 57 dBA på två av fasaderna, de som vetter mot sydost och nordost.

Trafik på Snödroppsgränd och Snårvindevägen ger högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn på fasad.

Ny förskola

Enligt Stockholms Stads trafikbullerkarta ligger trafikbullernivåerna längs Snårvindevägen på 45-49 dBA. På förskolans lekgård ligger bullernivåerna på 44 dBA mot gatan och avtar till under 40 dBA på största delen av friytan. Förskolan och barnvagnsförråden placeras nära gatan och kommer ytterligare att avskärma friytan från trafikljud från Snårvindevägen. Förskoletomten har därför goda förutsättningar att ge barnen en bullerfri miljö.

Planförslag

Ny bebyggelse



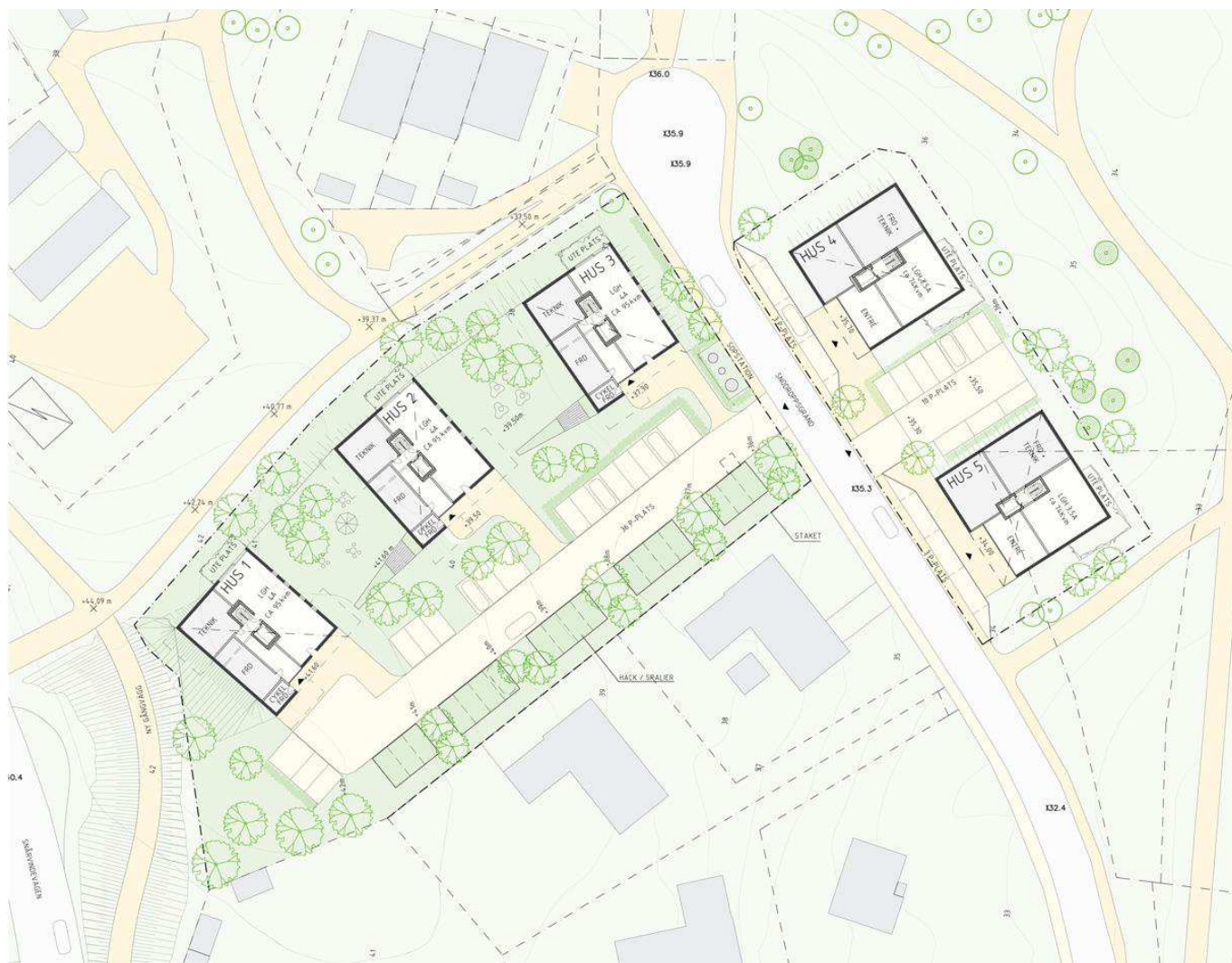
Situationsplan nya bostäder och ny förskola

Nya bostäder

Den nya bebyggelsen är fem mindre flerbostadshus gestaltade som "stadsvillor" med tydliga tillhörande uteplatser på mark och balkong. De har sadeltak med en diagonalt ställd taknock. Höjden varierar mellan två och fyra våningar.

Marken runt husen är gestaltad för att ge plats för privata och gemensamma uterum.

All boendeparkering sker på egen tomtmark. Parkeringsplatserna närmast befintliga villor i kvarteret Snödroppen kommer att utföras med en bakre spaljevägg och tak. Detta för att så stort avstånd som möjligt ska åstadkommas mellan villornas fönster och bilar-
nas rörelser. I tomtgräns, mot spaljén, kan växter planteras och taken kan utföras som sedumklädda tak.



Situationsplan nya bostäder med infarter och parkering



Perspektiv, hus två och tre.

Längst till höger skymtar hörnet på hus fyra, på andra sidan Snödroppsgränd. Fasaderna är traditionellt målade träfasader. Planerad gestaltning av marken visas inte på perspektivet, som därigenom ser onödigt hårdgjord ut.

Sektioner

Sektion 1 är ritad genom de tre nya bostadshusen på den nuvarande förskoletomten. Sektionen visar ett snitt från Snårvindevägen till Snödroppsgränd.

Sektion 2 är ritad genom det nya bostadshuset närmast Snödroppsgränd, på den nuvarande förskoletomten. Sektionen visar ett snitt från bostadshuset på Snödroppsgränd 41 till tomtgränsen mot Snödroppsgränd 25. I bakgrunden syns konturerna av de två nya bostadshusen på den nordöstra sidan av Snödroppsgränd.

Sektion 3 är ritad genom det nya bostadshuset på den nordöstra sidan av Snödroppsgränd. Sektionen visar ett snitt genom de båda villorna på Snödroppsgränd 23 och 25. I bakgrunden syns konturerna av de tre nya bostadshusen på den nuvarande förskoletomten.

Gångbro över
Snårvindevägen

Befintlig
gångväg

Befintliga
villor

Snödroppsgränd

Snödropps-
gränd

Sektion 1

Sektion 2

Sektion 3

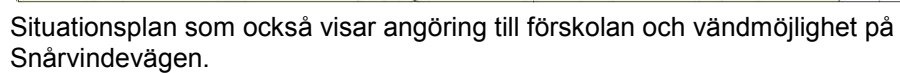
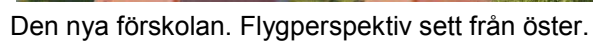
Ny förskola

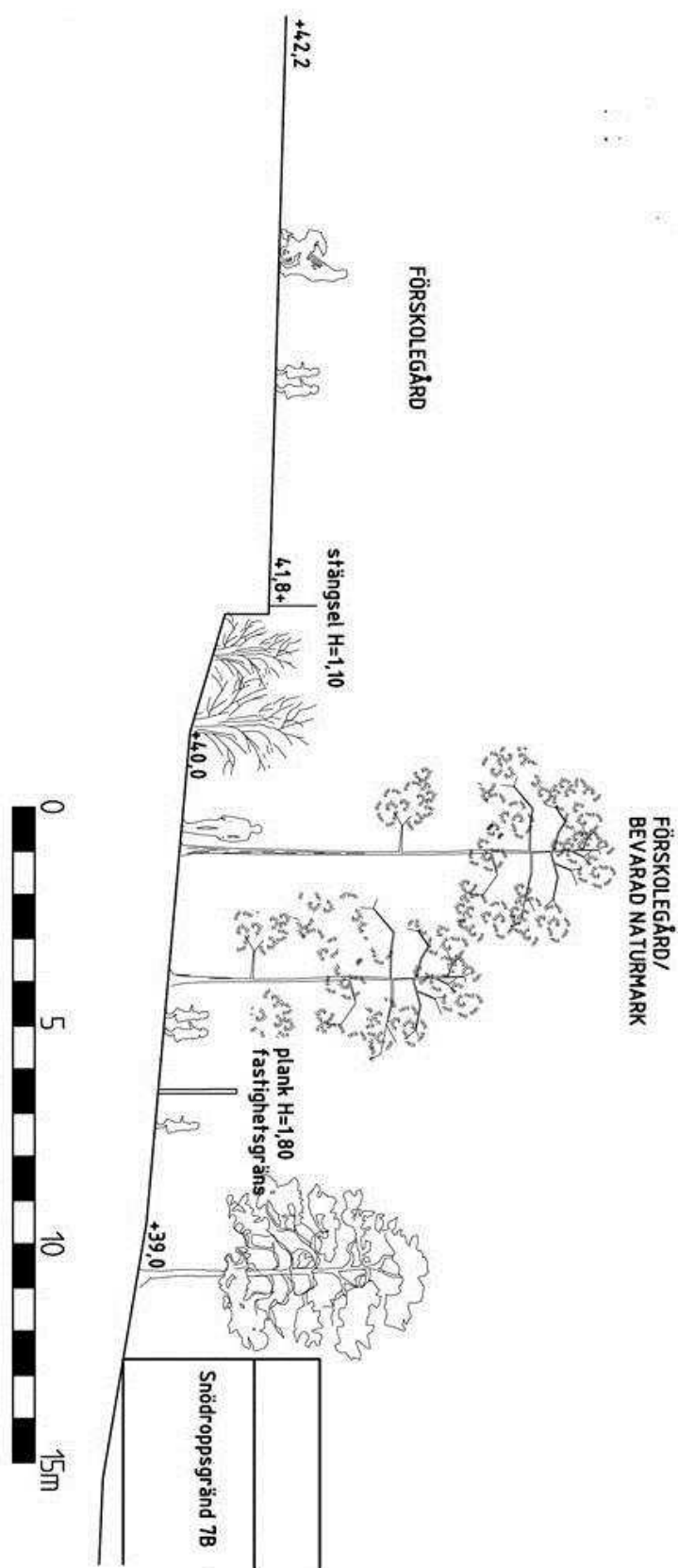
Staden har genom SISAB i samarbete med förskolepedagoger tagit fram en modern typförskola med fokus på verksamheten och för att ge barnen bra inomhusmiljö i ljusa och luftiga lokaler - konceptet "Framtidens förskola". Typförskolans lokaler ger grunden för bra och flexibelt pedagogiskt arbete samtidigt som den effektiva planlösningen ger en byggnad med låg energiförbrukning per avdelning och skapar markyta till förmån för större lekgårdar.

Planen innehåller en förskola med tillhörande förskolegård, förråd samt skärmtak över barnvagnsparkering. Planerad förskola inrymmer totalt sex avdelningar (cirka 108 barn) och tomtarean uppgår till cirka 5280 kvm. Förskolan beräknas få ca 38 kvm friyta/barn. Planen utformas så att det vid eventuellt framtida behov är möjligt att utöka förskoleverksamheten upp till åtta avdelningar, i en större byggnad. Då blir friytan/barn ca 27 kvm.

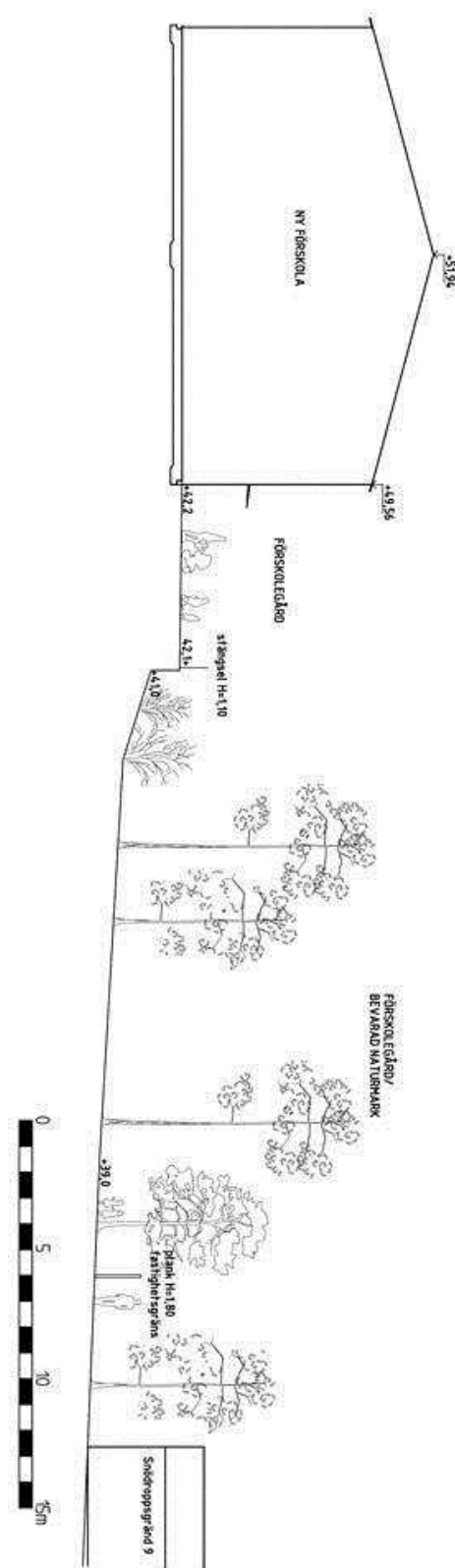
Byggnaden är i två våningar och har en byggnadsyta på ca 620 kvm. Den placeras längs med Snårvindevägen. Placeringen gör att gården blir så stor som möjligt, den blir sammanhängande och överblickbar och mindre utsatt för buller. Därmed kan bästa möjliga vistelseyta för barnen skapas. Fasaden består av ett skivmaterial i ljus kulör. Till detta läggs färgglada detaljer såsom dörrar och fönster- och dörromfattningar. Takmaterialet kan bestå av tegel, papp eller plåt.

För att minimera störningar för angränsande villor medger planen att ett högt plank mot tomterna vid Snödropsgränd får uppföras som insynsskydd från lekgården. Planket byggs på förskoletomten vilket ger SISAB rådighet över det.





Sektion genom förskoletomten
 mot villan på Snödroppsgränd 7b,
 med plank i tomtgränsen.



Sektion genom förskolebyggnaden
 och – tomten mot villan på Snö-
 droppsgränd 9, med plank i tomt-
 gränsen.

Gator och trafik

Angöring till förskola

Angöring till den nya förskolan sker från Snårvindevägen, med fickor parallellt med gatan och med vändmöjlighet. 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 avsnittet.

För att hämta och lämna barn anordnas zoner för angöring på båda sidor av Snårvindevägen. Lastning och lossning av varor och hämtning av sopor sker från Snårvindevägen.

Angöring till bostäder

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd klaras inom 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Där så inte är fallet klaras stadens krav på max lutning 1:20. Bostadshusen har hiss.

Teknisk försörjning

VA, el och fjärrvärme

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att utredas vidare under planprocessen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Groddjurshabitat

I september 2015 inventerade Ekologigruppen på uppdrag av Svenska Hem Entreprenad AB fastigheten Snödroppen 28 och en del av fastigheten Hässelby villastad 28:1 med målet att utreda hur ny bebyggelse skulle kunna påverka områdets ekologiska värden ur groddjurssynpunkt.

Inventeringen genomfördes efter leksäsongens avslutande, varför inventeringsinsatserna fokuserades på att identifiera potentiella lekvatten, livsmiljöer och övervintringslokaler.

Efter besök i fält bedömer Ekologigruppen att det inventerade området inte innehåller några lekplatser för groddjur, men kan utgöra en potentiell övervintringsmiljö. Området utgör enligt Stockholms stads habitatnätverk för groddjur heller ingen spridningsväg mellan kända lekområden. Etablering av ny bebyggelse i det inventerade området bör därför inte kunna ge en negativ påverkan på spridningsmöjligheterna för- eller populationen av groddjur inom Stockholms stads habitatnätverk.

Miljökvalitetsnormer för vatten

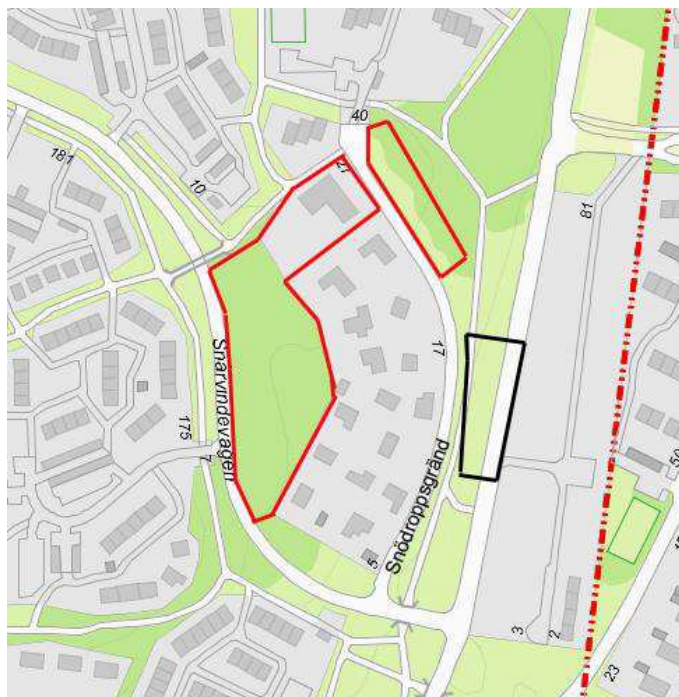
Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Förorenad mark

I närheten av planområdet har det tidigare funnits handelsträdgårdar, f.d. Karl Jansson handelsträdgård och f.d. Edvard Sagström handelsträdgård, tidigare Karlsson. Enligt MIFO-blanketter och annat material från länsstyrelsen låg inte handelsträdgårdarna inom planområdet utan på en lägre nivå vid nuvarande Växthusvägen. Man kan därför anta att eventuell spridning inte nått aktuellt område. Bedömningen är därmed att några analyser på bekämpningsmedel inte behöver tas.



Orienteringskarta där ungefärligt läge för tidigare handelsträdgårdar är markerat med svart.

Buller

Genom att utforma planlösningen i bostadshuset närmast Växt-husvägen så att hälften av boningsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, så kan man klara en god boendemiljö avseende buller.

Solstudie

Solstudierna visar skuggan av de nya bostadshusen vid tre tidpunkter på dagen, vid höst- och vårdagjämning samt vid sommar-solståndet. Bilderna visar att befintliga byggnader inte påverkas vid angivna tidpunkter.



Solstudie för höst- och vårdagjämning klockan 9 00, 12 00 och 17 00.



Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Ca 500 meter nordväst om planområdet ligger Gulsippans parklek, som tryggt kan nås via en separat gång- och cykelväg. En förskola om sex till åtta avdelningar ingår i planen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar dels för att en överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas mellan staden och byggherren till förskolan, dels för att en överenskommelse om exploatering med försäljning av mark tecknas mellan staden och byggherren till bostäderna. Exploateringskontoret ansvarar även för nybyggnad av gångvägar, omläggning av ledningar, ombyggnad av berörd del av Snårvindvägen och rivning av byggnad inom fastigheten Snödroppen 28.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggherren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och byggherrarna. Det upprättas genom stadens försorg och behandlar bl.a. reglering av avgälder och marköverlåtelser. Avtalet upprättas senast innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

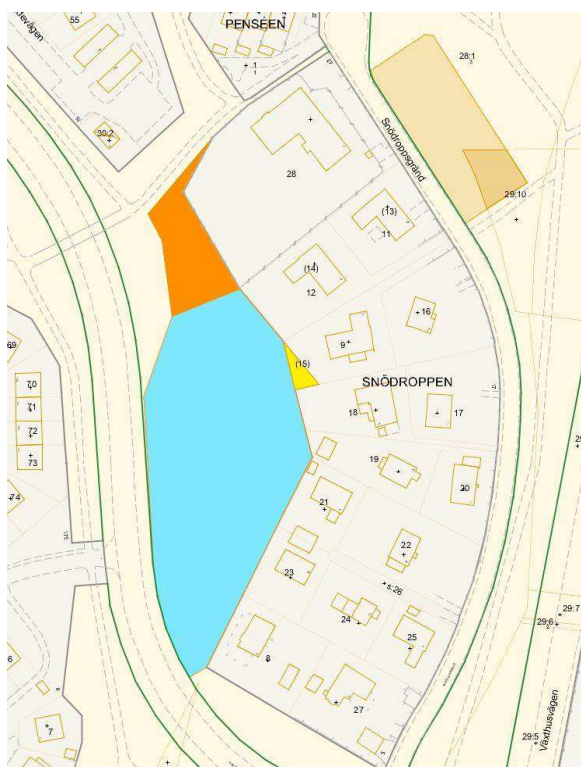
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Snödroppen 28 och del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun. Snödroppen 28 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Användning av mark

Planområdet omfattar mark som idag dels utgör parkmark och dels utgör kvartersmark för bostadsändamål.

Fastighetsbildning



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Planförslaget innebär att orange område förs till Snödroppen 28. Ny fastighet bildas inom turkost område genom avstyckning från Hässelby Villastad 28:1. Ny fastighet bildas inom sandfärgat område genom avstyckning från Hässelby Villastad 28:1 och fastighetsreglering från Hässelby Villastad 29:10. Gult område förs till Snödroppen 9 enligt gällande tomtindelning.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Övrigt

En mindre del mark, ca 100 kvadratmeter, avsedd för gatuändamål överförs till parkmark. Det är vägren på Snärvindevägen, utanför körbanan som inte berörs. Detta för att tillkommande gångväg med nödvändiga slänter mellan förskolan och befintlig gångväg norr om planområdet ska rymmas inom parkmark.

Ekonomiska frågor

Projektet beräknas ge ett överskott till staden.

Stadens intäkter består av intäkter från försäljning av mark för bostadsändamål och kapitaliserad tomträttsavgäld för den nya förskolan.

Stadens kostnader i projektet utgörs av nybyggnad av gångvägar, omläggning av ledningar, ombyggnad av del av Snårvindevägen och rivning av byggnad inom fastigheten Snödroppen 28.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt till SISAB för förskolans behov, dels att säljas till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV efter genomförd fastighetsbildning.

Kostnader inom kvartersmark

Byggherrarna står för exploateringskostnaderna inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp, el/tele, fjärrvärme m m**

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Skydd under byggtiden

Byggplatserna skall under byggtiden förses med nätstängsel för att skydda parkmark som gränsar till fastigheterna. Träd som skall bevaras på angränsande parkmark förses med skydd.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.