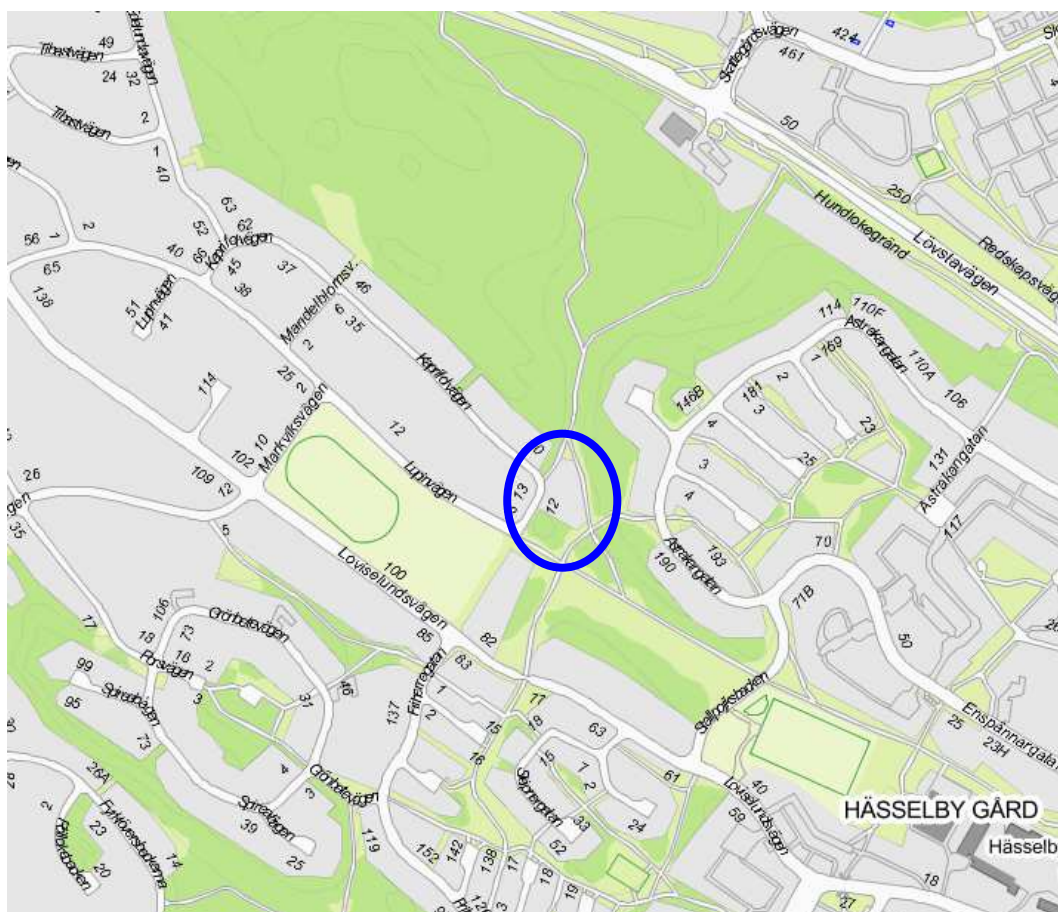


## Planbeskrivning

### Detaljplan för kv Blågull 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2015-21717



Planområdet markerat.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Översiktlig beskrivning av naturvärden i kvarteret Blågull* (Ekologigruppen, 2016)
- *Dagvatten-PM* (Topia, 2016)
- *PM Barnkonsekvenser* (Ramböll, 2016)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Torbjörn Johansson på stadsbyggnadskontoret med hjälp av plankonsulter Maria Grahm och Oskar Sirland på Ramböll. Gunnar Swahn har varit karttekniker från Stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

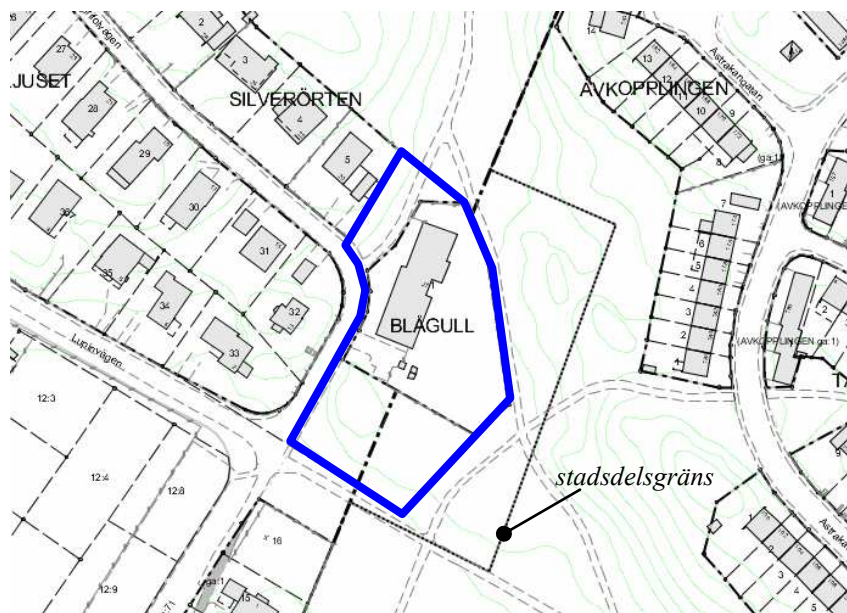
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för en ny, större förskola inom fastigheten Blågull 1 i Hässelby Villastad. En större förskola ska tillgodose områdets behov av förskoleplatser och en ny förskolegård ska utformas lämplig för sitt ändamål som vistelseyta för förskolans barn. Bestämmelser om att spara värdefulla träd ska arbetas in i planen.

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

### Plandata

#### Läge, areal, markägo förhållanden

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



*Karta med fastigheter och stadsdelsgräns, planområdet markerat.*

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

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

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

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

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan för fastigheten Blågull 1 är Pl 8027 från 1980, som ger byggrätt för en barnstuga. Norr och söder om planområdet anger detaljplanerna Pl 5281 och Pl 4475 park, allmän plats.

### **Markanvisning**

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



*En mosaik av gällande planer med planområdet markerat.*

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

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

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

#### Naturvärden

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

I planområdet har två naturvårdsarter påträffats, talltickan och reliktböck. Talltickan är knuten till gamla tallar och förekommer på ett träd i området. Förekomst av tallticka indikerar att värdträdet är över 100 år gammalt. Arten är inte direkt ovanlig



och har ett av sina starkaste fästen inom Stockholms län. Reliktbock är en skalbaggsart av familjen långhorningar som är helt knuten till solbelysta tallar med ålder över 150 år. Denna art är liksom taltickan ganska väl spridd i kommunen.

### Rekreation och lek

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

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



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

I dagsläget verkar områdets barn vistas främst i och kring områdena söder och norr om planområdet. Skogsområdet bjuder in till lek i under oordnade former där barnen kan vistas fritt utan att synas och där de kan skapa egna lekar utifrån det deras fantasi bjuder in till. Skogsområdet kan också vara en plats för äldre barn att skilt från vuxna kunna umgås och skapa självständighet. Inom det mer anordnade idrotts- och rekreationsområdet sydväst om

planområdet verkar vistelsen för barnen vara mer kontrollerad och uppstyrd. Bollplanerna tycks främst användas av barn i skolålder medan lekplatsen till stor del verkar, utifrån dess utformning, vara mer anpassad till barn i de yngre åldrarna. På kvällar och helger kan det tänkas att ytorna i det öppna grönområdet frekventeras av äldre barn och ungdomar.

### **Befintlig bebyggelse och närmiljö**

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

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Markförhållanden**

Området ligger på ett stråk postglacial lera omgivet av urberg med partier av sandig morän. Platsbesök antyder att berg i dagen och vad som kan förmodas vara sandiga moränlager även förekommer inom planområdet.

#### **Markföroreningar**

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

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormer för vatten**

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

### **Ledningar**

Det finns ett u-område för underjordiska ledningar tvärs genom planområdet, i nord-sydlig riktning, i gällande plan. Ledningarna inom u-området är fem stycken blykabelledningar som är

Skanovas. Ledningarna är inte i drift och en flytt av dessa är inte aktuell för Skanova, då de inte planeras användas mer.

Om schaktning blir aktuellt inom ledningsområdet behöver ledningarna friläggas och tas bort på bekostnad av exploatör. Borttagande av blymantlad kabel görs av Skanovas anlitade entreprenörer.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

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



*En bild som visar kulturhistorisk klassificering, planområdet markerat.*

### Gator och trafik

Staden prioriterar gång, cykel och kollektivtrafik framför biltrafik. I arbetet med skolor fokuserar staden på gående och cyklister för att skapa möjligheter för hållbara resvanor och en förbättrad trafikmiljö. Generellt handlar det om att begränsa antalet bilar i skolans närmiljö samt sänka hastigheterna och skapa bättre förutsättningar för elever att gå och cykla till skolan. Vilken åtgärd som prioriteras beror på situationen och omgivningen vid skolan.



### Gatunät

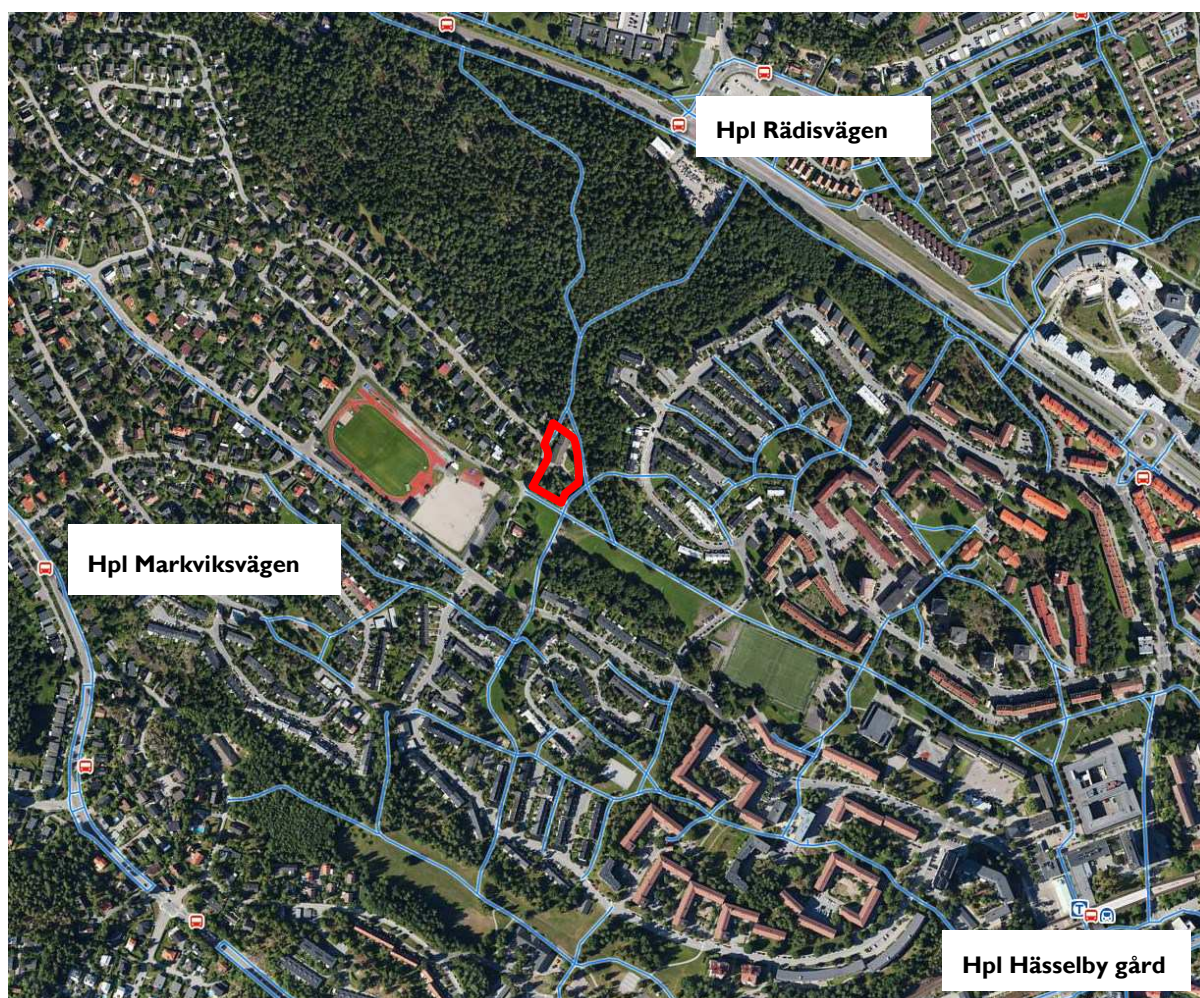
Kaprifolvägen är en lokalgata vars köryta är ca 5,5 meter bred. Gatan har trottoar längs ena sidan med en bredd på ca 1,4 meter.

### Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg kopplar samman Kaprifolvägen med naturområdet norr om planområdet. Längs Kaprifolvägen finns en ca 1,4 meter bred trottoar på ena sidan gatan. Söder om planområdet finns ett parksläpp med en gång- och cykelväg mot Hässelby gårds centrum, som är ett huvudstråk för cykeltrafiken. Cykelväg längs Lövestavägen är ett pendlingscykelstråk mellan västerort och centrala Stockholm.

### Kollektivtrafik

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



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



### Biltrafik

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

## Planförslag

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

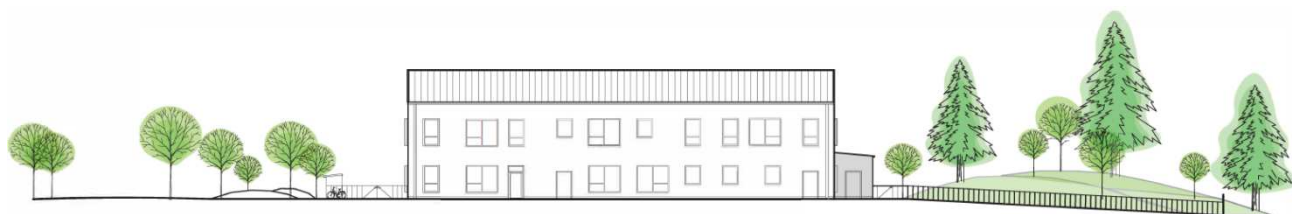
### Ny bebyggelse

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

Byggnadsvolymen placeras likt tidigare förskola med långsidan längs med västra fastighetsgränsen och bildar fond mot Kaprifolvägen västerifrån. Byggnaden tillåts maximalt vara ca 12 meter hög (totalhöjd, 42 meter över nollplanet), vilket inrymmer två våningar med förskoleverksamhet, takkonstruktion samt uppstickande detaljer ovan tak. Byggnadens byggnadsarea (utbredning på marken) tillåts vara max 900 m<sup>2</sup>.

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

En tillbyggnad till huvudbyggnaden för sophantering planeras på huvudbyggnadens södra gavel.



*Elevation längs Kaprifolvägens sträckning närmast förskola. (bild Aperto)*



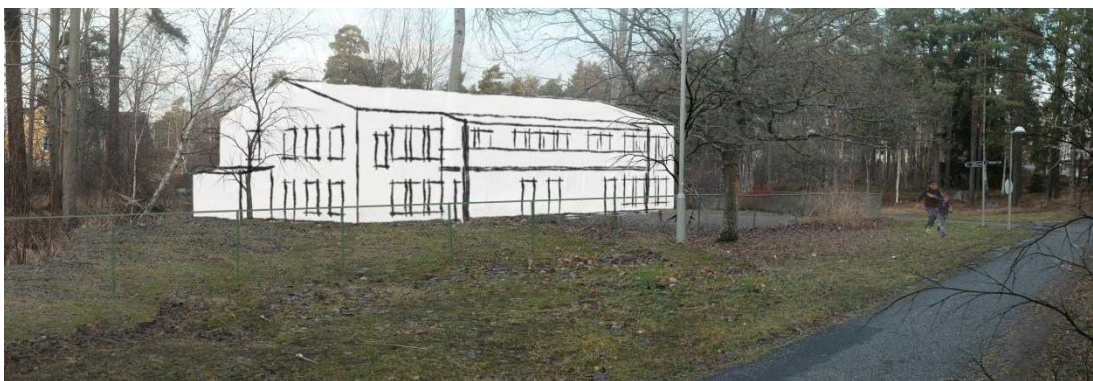
*Elevation tvärs Kaprifolvägen söder om förskola. (bild Aperto)*



*Gatuvy Kaprifolvägen, från söder.*



*Gatuvy Kaprifolvägen, med planerad förskola illustrerad i fonden av gatan.*



*Vy från gångväg sydost om planområde.*

*(illustrationer gjorda av Aperto)*





*Situationsplan för planerad förskoletomt. (bild Aperto)*

## Förskolegård

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

Förskolegårdens storlek kommer att bli ca 2600 m<sup>2</sup>. Med 18 barn per avdelning, blir det ca 18 m<sup>2</sup> friyta för lek utomhus per barn.

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

Bestämmelsen n1 på plankartan ska säkerställa att större träd ej får fällas av annat skäl än sjukdom eller fara, inom den del av förskolegården som övergår från parkmark till kvartersmark.



Bestämmelsen n2 betyder att markens karaktär och träd ska bevaras om det är möjligt.

### **Dagvattenhantering**

En dagvattenberäkning har gjorts av Topia (2016) och är en bilaga till detaljplanen. Det totala flödet från tomten beräknas öka, främst på grund av ökad takyta samt att en större del av ytan kring byggnaden hårdgörs.

En yta om ca 85 m<sup>2</sup> mot gatan övergår från gräs till hårdgjort för att möjliggöra en breddning av trottoaren. På denna yta kommer marken höjdsättas mot gatan och avledas direkt mot det kommunala dagvattensystemet.

Gården bedöms kunna ta hand om det ökade flödet genom infiltration i den relativt genomsläppliga terrassen. För att undvika översvämningar föreslås en lågpunkt som kan tillåtas fördröja vatten vid höga flöden i tomtens nordöstra del. Intill föreslås en dagvattenbrunn som ansluter till det kommunala dagvattensystemet på en nivå under färdig golvhöjd i byggnaden. Mängden vatten som kan omhändertas i denna yta kan utökas om exempelvis en makadamfylld stenkista placeras, under mark, på denna plats. Infiltrationskapaciteten och övriga geotekniska förhållanden bör dock undersökas närmare för att säkerställa optimal placering av infiltrationspunkten.

### **Park och vattenområden**

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

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

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

Aktuell detaljplan möjliggör en breddning av trottoar längs Kaprifolvägen och planerar för att gångvägen mot norr rätas upp längs med förskolans tomt. Cykelparkering har planerats in inom kvartersmark, för personal, föräldrar och barn. En begränsning av angöring för bilar längs gatans sväng bör verkställas i samband med planens genomförande.

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

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

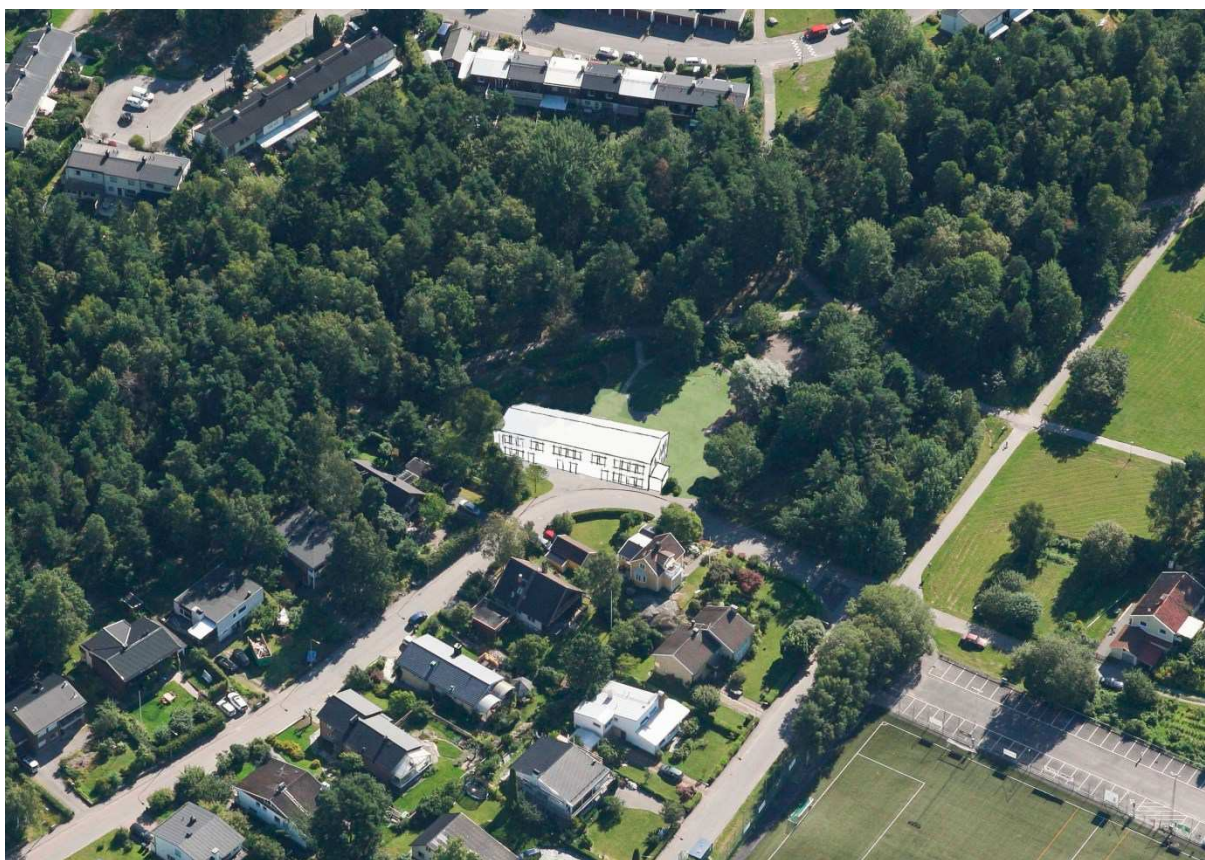
#### Biltrafik

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

#### Tillgänglighet

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

Lastplats möjliggörs på gatan och gör sophantering möjlig inom 10 meter.



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

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, el/tele, energiförsörjning**

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

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

### **Avfallshantering**

Avfallshantering sker via ett vidbyggt sophus med närhet till lastplats på gatan (mindre än 10 meter).

### **Räddningstjänst**

Planen möjliggör åtkomlighet till den planerade förskolan för räddningstjänstens höjdfordon.

## **Gestaltning bebyggelse**

Fasaden föreslås av SISAB utföras i fibercementskivor. Taket kan enligt SISAB vara låglutande sadel- eller pulpettak utfört i takpapp. Fönster och entréer föreslås få en kontrasterande färg till fasaden och utformas med utkragande ramar som ger byggnaden identitet.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

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

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

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



**Naturmiljö**

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

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

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

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

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

**Landskapsbild/ stadsbild**

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

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

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

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

### **Störningar och risker**

Inga riskkällor i närheten av planområdet har identifierats, som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

### **Barnkonsekvenser**

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

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

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

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

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

### **Gator och trafik**

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

En begränsning av parkeringsmöjligheter för bilar i direkt anslutning till förskolan i kombination med närliggande parkering vid idrottsplatsen kan bidra till en minskning av biltrafiken på gatan. Om föräldrar med bil inte parkerar på parkeringsplatsen vid idrottsplatsen finns en risk att lokalgatorna

belastas med mer trafik i samband med hämtning/lämning av barn. Reglering av några platser på parkeringsplatsen vid idrottsområdet närmast förskolan till korttid och en implementering av beteendemönster kan förhindra en sådan trafikökning.

### **Tillgänglighet**

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

### **Tidplan**

- Samråd 8/11 till 18/12 2016.
- Granskning 2:a kvartalet 2017.
- Antagande 3:e kvartalet 2017.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

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



### Huvudmannaskap

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

### Avtal

Följande avtal och överenskommelser behöver tecknas innan detaljplanen antas:

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

### Verkan på befintliga detaljplaner

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

### Fastighetsrättsliga frågor

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

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Blågull 1, Grimsta 1:2 samt Hässelby Villastad 10.13 och 11:71 som ägs av Stockholms kommun. Blågull 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB Sisab.

### Användning av mark

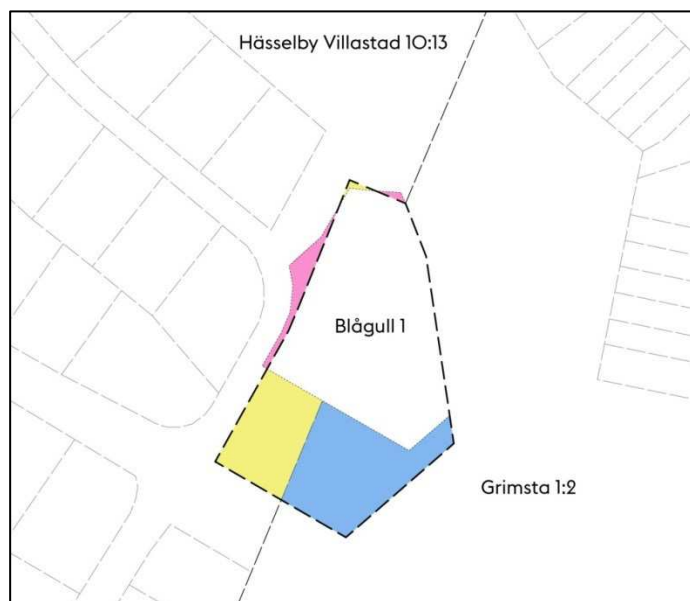
Delar av Grimsta 1:2 och Hässelby Villastad 10:13 ändrar användning från allmän platsmark (PARK och GATA) till kvartersmark för skoländamål. Delar av fastigheternas nuvarande användning som allmän platsmark (PARK och GATA) bekräftas.

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

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

### Fastighetsbildning

Bilden nedan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.



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

Fastigheten Blågull 1 med förskoleändamål ska ändra sin avgränsning. Område utlagt som kvartersmark för skola (S) ska i sin helhet tillhöra fastigheten Blågull 1. Detta görs genom fastighetsreglering där delar av fastigheterna Hässelby Villastad 10:13 och Grimsta 1:2 förs över till fastigheten Blågull 1. Norr och väster om kvartersmark för skoländamål finns två mindre områden som i detaljplanen får markanvändningen parkmark (PARK) och gata/trottoar (GATA), dessa förs genom fastighetsreglering över till Hässelby Villastad 10:13. De föreslagna fastighetsgränserna är redovisade som användningsgränser på plankartan.

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

### Rättigheter

Inom planområdet finns ingen ledningsrätt.

Ett u-området kommer att upphöra gälla inom planområdet i och med att planförslaget medger byggrätt inom del av område.

Befintliga ledningar inom u-området (fem stycken blykabelledningar) är Skanovas. Ledningarna är inte i drift och inga planer finns på att använda dessa framöver. Berörda parter är överens om borttagandet av ledningar.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

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

Sisab tar kostnaden för borttagandet av ledningarna.

### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

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

### **Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret tar kostnad för fastighetsbildning.

### **Grönkompensation**

Förskolebyggnaden föreslås ha ungefär samma utbredning som tidigare förskola. På tillskottsmarken föreslås en naturanpassad lekyta. Ingen grönya bedöms därmed behöva kompenseras.

### **Genomförandetid**

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