

Planbeskrivning

Detaljplan för Snödroppen 28 m m i stadsdelen Hässelby Villastad, Dp 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 med tomträtt till SISAB. Den befintlig förskola rivs och en ny med upp till åtta avdelningar byggs på den obebyggda marken inom planområdet mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 kan då användas till nybebyggelse av mindre flerbostadshus.

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.

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

Miljöbedömning

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

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Befintlig förskola	6
Kringliggande bostadsbebyggelse	6
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Ledningar	8
Miljö kvalitetsnormer för vatten och vattenskyddsområde	8
Dagvatten	9
Störningar och risker	9
Planförslag	11
.....	11
Ny bebyggelse	11
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	18
Ny bebyggelse	18
Miljöbedömning	18
Groddjurshabitat	19
Miljö kvalitetsnormer för vatten och vattenskyddsområde	19
Dagvatten	20
<i>Förskolan</i>	20
<i>Parkmark</i>	21
<i>Flerfamiljshus väst</i>	21
<i>Flerfamiljshus öst</i>	21
Störningar och risker	22
Solstudie	24
Konsekvenser för barn	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Genomförandetid	27

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)
- *Dagvattenutredning Snödroppen* (Ramböll, 2016-06-22)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Alm-qvist 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. Någon bra lösning har dock inte hittats. 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 kan även ersätta befintlig förskola vid Åkermýntans

centrum, som planeras rivas för att ge plats åt bostäder. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bedömer att tomten är lämplig för en förskola. När den befintlig förskolan 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 hustyp 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 samspel med 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.

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 Snårvindvägen, 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 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.



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.

Geotekniska förhållanden

Den nordvästra delen av planområdet består av glaciallera. Resten av området består av berg där större delen har ett tunt lager osammanhängande ytlager av morän. Grundvattenytan i området är okänd men ligger sannolikt lågt i förhållande till marken med bakgrund till områdets karaktär och topografi.

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 Växthusvägen 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 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.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och vattenskyddsområde

Miljö kvalitetsnormer 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. För dessa ämnen

finns undantag i kvalitetskravet utformade som mindre stränga krav men halterna får inte öka. 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.

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

Dimensionering

Stockholm stad har tagit fram en checklista, daterad 2015-06-03, med punkter som ska behandlas i dagvattenutredningar. Där anges att beräkningar av dagvattenflöden med nuvarande markanvändning ska utföras för regn med återkomsttid 10 år. Dagvattenflödet efter exploatering ska utföras för 10-årsregn med klimatfaktor 1,2 med hänsyn till kraftigare nederbörd till följd av klimatförändringarna. Fördröjningsbehovet av dagvattnet baseras på att flödet ut från området inte ska öka efter exploatering vid dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor.

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.

Befintlig dagvattenavledning

I Snödroppsgränd ligger en dagvattenledning med diameter 600mm (betong). Den befintliga förskolan har en dagvattenservis i sydöstra delen av tomten med dimension 160 mm. Snårvindevägen avvattnas till diken men en dagvattenledning med avledning söderut finns i södra delen av den planerade förskolan till vilken diket avvattnas.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom 100 meter från planområdet fanns det tidigare två handelsträdgårdar 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 över 55 dBA men under 60 dBA ekvivalent nivå på två av fasaderna, de som vetter mot sydost och nordost. Maximal ljudnivå understiger 70 dBA vid samtliga fasader.

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 att avskärma friytan från trafikljud från Snårvindevägen. Förskoletomten har därför goda förutsättningar att ge barnen en bullerfri miljö.

Planförslag



Situationsplan nya bostäder och ny förskola

Ny bebyggelse

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. Ca 40 lägenheter kan rymmas totalt.

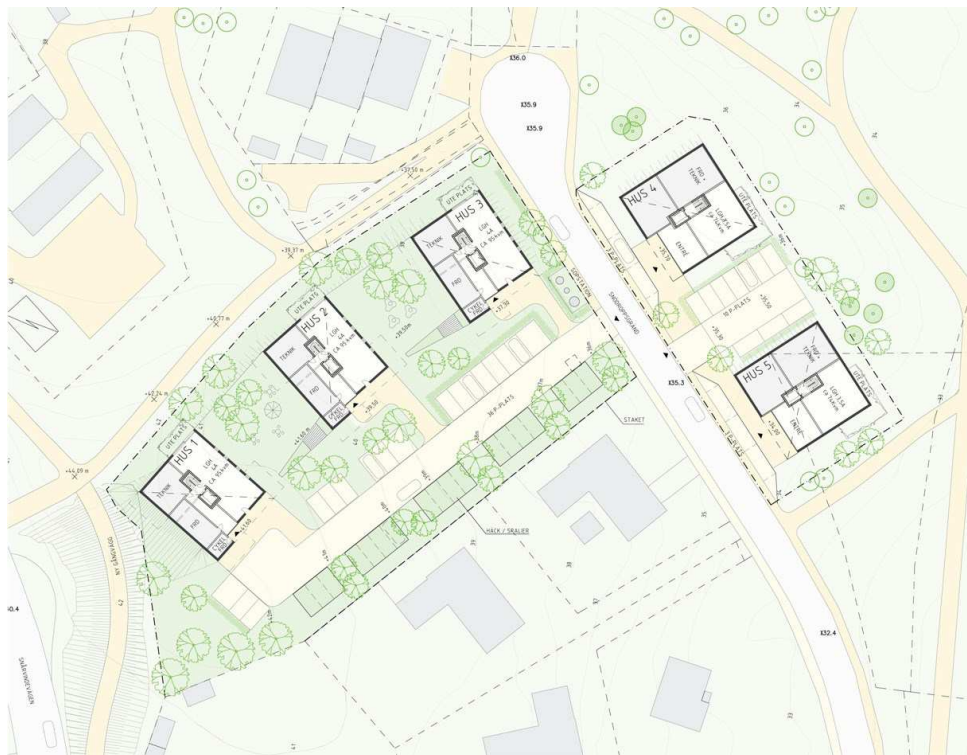
Bostadshusen har en träfasad i faluröd kulör och tak av slät falsad plåt. Fasaden är uppbruten med panel i olika riktningar för att skapa en levande och bearbetad fasad. Lägenheterna ligger alla över hörn för att få maximalt med dagsljus.

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

Boendeparkering

All boendeparkering sker på egen tomtmark, med en bilplats per lägenhet.

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 bilarnas 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 Snödropsgränd.

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

Sektion 3 är ritad genom det nya bostadshuset på den nordöstra sidan av Snödropsgränd. Sektionen visar ett snitt genom de båda villorna på Snödropsgränd 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

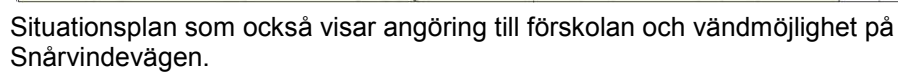
Ny förskola

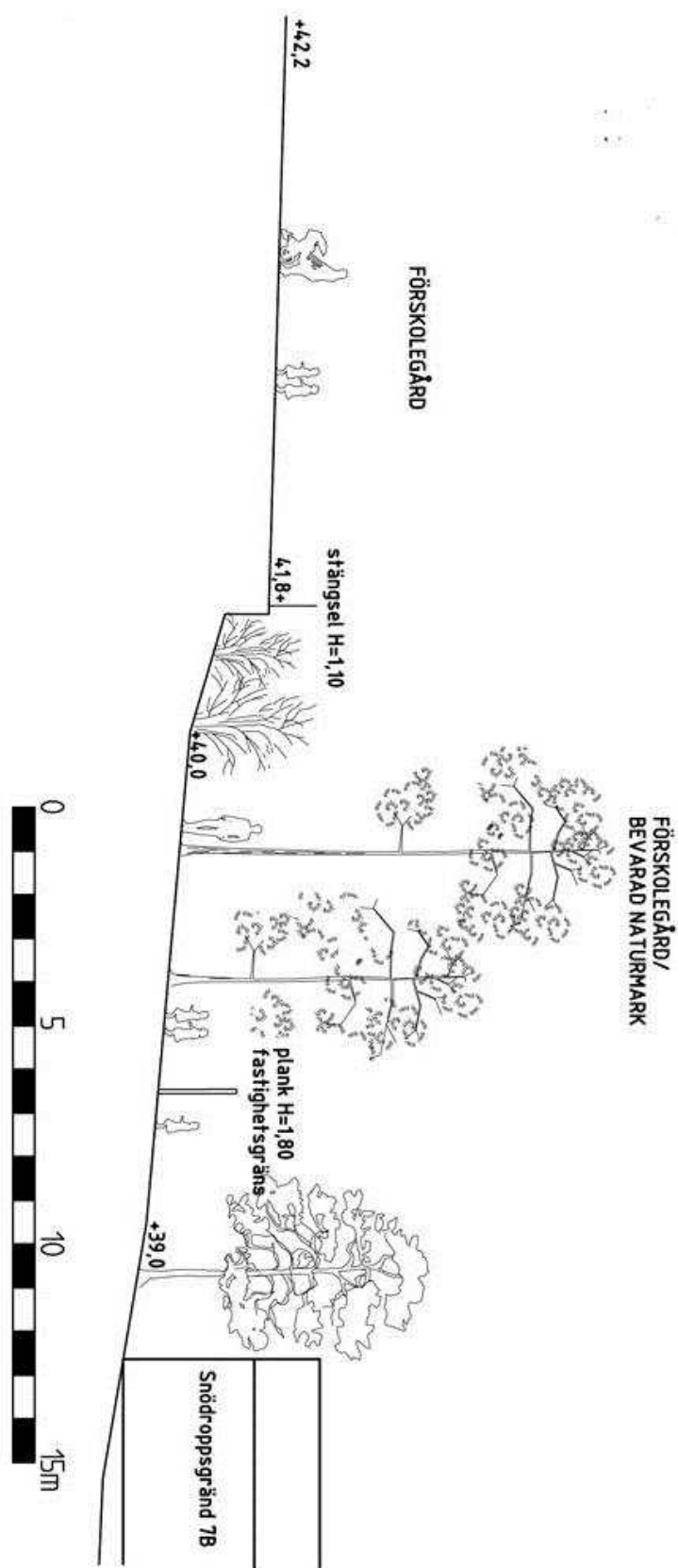
Staden har genom SISAB i samarbete med förskolepedagoger tagit fram en modern typförskola med fokus på verksamheten och för att ge barnen en bra inomhusmiljö i ljusa och luftiga lokaler - konceptet "Framtidens förskola". Typförskolans lokaler ger grunden för bra och flexibelt pedagogiskt arbete samtidigt 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.

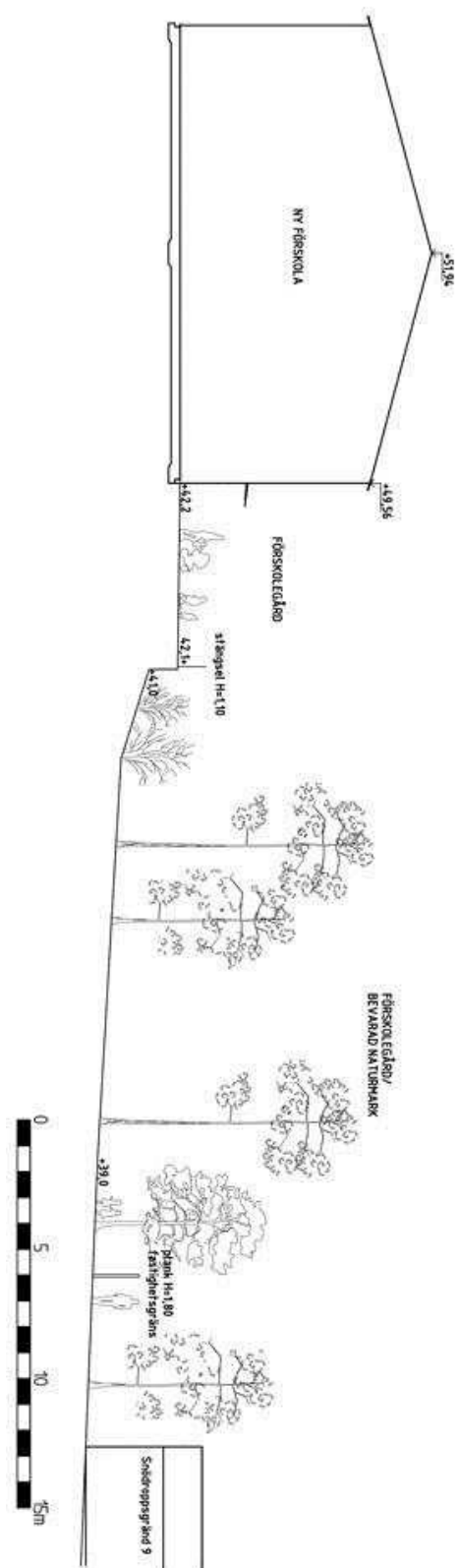
Byggnaden är i två våningar och har en byggnadsyta på ca 620 kvm. Den placeras längs med Snårvindevägen. Placeringen gör att gården blir så stor som möjligt, den blir sammanhängande och överblickbar och mindre utsatt för buller. Därmed kan bästa möjliga vistelseyta för barnen skapas. Fasaden består av 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
Snödroppsgränd 9, med plank i
tomtgränsen.

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 och el

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

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att hanteras med bottentömmande kassuner.

Konsekvenser

Ny bebyggelse

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 hustyp på platsen och därför inte passar in, en oro kontoret inte delar.

Miljöbedömning

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 och vattenskyddsområde

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

Detaljplanen är mycket liten i förhållande till recipientens avrinningsområde. Med föreslagen dagvattenhantering kommer föroreningarna som uppkommer i dagvattnet avskiljas till en stor andel vilket innebär att vattenkvaliteten i recipienten inte påverkas i negativ riktning. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren.

Dagvatten

En förutsättning för att dagvattnet ska kunna samlas upp och ledas till en fördröjningsanläggning är att höjdsättningen av framförallt parkeringsytorna och infartsvägen för det västra flerfamiljsområdet utformas med terrassering. Fastigheter höjdsätts högre än gator så att ytliga avrinningsvägar skapas för kraftigare regn. Marken ska höjdsättas så att den lutar ordentligt ut från husen och dess entréer så att vatten inte kan rinna in mot husen.

För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Kända material som avger föroreningar är t ex. takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak kan avge organiska föroreningar.

Förskolan

Förskolegården avvattnas österut mot naturmarken och samlas upp i dike som hindrar avrinning mot villatomterna vid Snödroppsgränd. Istället för att anlägga ett öppet dike kan det utformas som ett täckdike. Efter uppsamling leds dagvattnet söderut och fördröjs och renas i ett dagvattenmagasin, som kan utformas på olika sätt med strypt utlopp, innan vidareledning till befintligt dike utmed Snårvindevägen. Det befintliga diket leds på en dagvattenledning via en brunn söder om området. Utformningen av föreslaget dike och magasin måste anpassas till en säker miljö för barn.

För att minska avrinningen från förskolegården och skapa ett bättre klimat på gården föreslås inslag av gröna ytor som gräs, buskar och träd. Hårdgjorda ytor och fallskyddsmattor kan i så fall avvattnas mot dessa. Genomsläppliga material så som grus och sand minskar också avrinningen.

Dagvattenhanteringen ger en bra reningseffekt och koncentrationerna ut från området kan förväntas uppfylla de föreslagna riktvärdena på nivå 1M för alla beräknade ämnen.

Förutsättningarna för att fördröja och rena dagvattnet från förskolan är goda. Genom föreslagen dagvatten hantering kommer dagvattnets föroreningsinnehåll klara de föreslagna riktvärdena med god marginal. Avvattningen av tomten har tidigare varit mot de befintliga villorna österut. Genom den föreslagna utformningen kommer den största delen istället avvattnas till diket utmed Snårvindevägen och därmed ledas bort

från fastigheterna och därmed minska mängden dagvatten som når villorna österut minska jämfört med idag. Genom strypning av flödet från fastigheten till befintligt dagvattensystem kommer beräknat tillåtet utflöde att klaras vid dimensionerande regn.

Parkmark

Den lilla ytan som utgör parkmark omfattar en gång- och cykelväg som är placerad på bank med branta slänter och gräsytor. Vattnet från gc-vägen översilas över slänterna och fördröjs därmed innan avledning mot dike bakom förskolan. Den påverkar varken vattenkvaliteten eller flödet ut från området.

Flerfamiljshus väst

De västra flerfamiljshusen avvattnas österut mot Snödroppsgränd. Takvatten avleds ovan gräsyta eller till växtbädd. Norr om husen anläggs ett mindre svackdike eller lågpunktsstråk till vilket takvatten och delar av innergårdarna kan avledas. För att erhålla fördröjning av vattnet bör diket terrasseras eftersom marken lutar kraftigt. Det takvatten som avleds på södra sidan av husen leds med fördel till växtbäddar. Innergårdarna utformas med blågröna lågstråk för fördröjning till vilka hårdgjorda ytor och takvatten kan avledas. Öster om hus 3 kan en växtbädd eller sänka placeras till vilken dagvatten från hårdgjorda ytor kan avledas.

Det dagvatten som har störst behov av rening är från parkeringsytorna och utformningen av dessa är därför viktig så att vattnet kan samlas upp och renas och fördröjas. Parkeringsytorna planeras att utformas med carports med sedumtak. Det minskar flödet och även sannolikt föroreningarna i dagvattnet. Om det är möjligt att göra plats för ett öppet dagvattenmagasin med vegetation i östra delen av tomten är det fördelaktigt ur reningssynpunkt. Om inte så kan ett dagvattenmagasin placeras under marken i samma läge. Till magasinet avleds vatten från parkeringsytorna och infartsvägen. Eftersom marken lutar kraftigt mot Snödroppsgränd är höjdsättningen av infartsvägen och parkeringarna viktigt för att kunna samla upp vattnet för att leda till dagvattenanläggning. Efter fördröjning leds dagvattnet till dagvattenledningen i gatan.

Flerfamiljshus öst

Takvatten avleds på ytan till lågpunktslinje eller stenfyllt dike. Parkeringsytorna mellan husen lutas mot diken eller växtbäddar för rening och fördröjning. Parkeringsfickorna utmed gatan utformas utan kantsten och leds till mindre svacka mellan parkeringen och husens entréer. Parkeringsytorna föreslås

utformas med gräsarmerad betong, "pelleplattor" eller grusbeläggning för att minska avrinningen. Efter fördröjning och rening avleds dagvatten till ledning i gatan.

Båda tomterna för flerfamiljshusen är små och det är många funktioner och ytor som ska få plats. Den västra sidans parkeringsytor och infartsväg måste noggrant utformas för att få till en bra dagvattenhantering. Gröna dagvattenlösningar är effektiva reningsanläggningar och därför att föredra. Genom att anlägga diken och växtbäddar reduceras föroreningar i dagvattnet och riktvärdena klaras. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvattnet fördröjs och renas innan vidare avledning till ledningsnätet. Det är viktigt att säkerställa att höjdsättningen görs så att marken lutar ut från husen och att inga instängda områden skapas.

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

”Förordning om trafikbuller vid bostäder, SFS 2015:216” utfärdades den 9 april 2015. Därför används förordningens riktvärden i den här detaljplanen.

Kraven uppfylls genom att planlösningen i bostadshuset närmast Växthusvägen utformas så att hälften av boningsrummen i varje lägenhet är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. Därmed kan man klara en god boendemiljö avseende buller.

Det innebär att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fönster till minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA och maximal ljudnivå högst 70 dBA på minst en balkong eller gemensam uteplats. Inomhuskraven uppfylls genom att fasad, fönster och tilluftsdon väljs med erforderlig ljudreduktion, vilket bestäms senare i detaljprojekteringen. Ljudkraven vid fasad är därmed uppfyllda.

Uteplatser mot Snödroppsgränd i hus 4 och 5 (det östra kvarteret) kan behöva ett bullerskydd. Även balkonger på hus 5 mot SO och NO behöver bullerskydd. En gemensam bullerskyddad uteplats inom fastigheten dit de boende har tillträde är möjlig att anordna närmast vändplanen på Snödroppsgränd. Då kan en balkong som är bullerutsatt ses som ett komplement och behöver ej åtgärdas mot buller. De boende har en möjlighet att vistas på den gemensamma bullerskyddade uteplatsen som är placerad inom fastigheten.

Solstudie

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



9 am

Ny förskolebyggnad



12 pm



17 pm

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



9 am

Ny förskolebyggnad



12 pm



17 pm

Solstudie för sommarsolståndet 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 och ombyggnad av berörd del av Snårvindevägen.

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 marköverlåtelse. Avtalet upprättas senast innan detaljplanen antas.

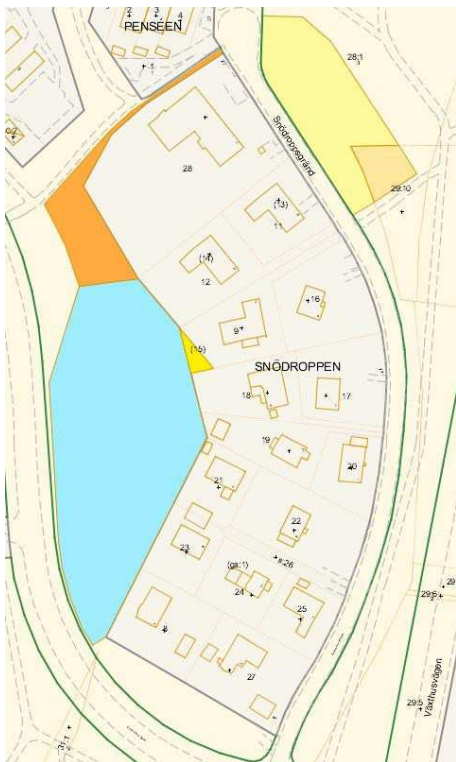
Fastighetsrättsliga frågor

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. Mörkt gult område förs till Snödoppen 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 Snårvindvägen, 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 och ombyggnad av del av Snårvindvägen.

Ersättning vid markförvärf/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 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 ovan visade föreslagna lösningar och 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.

Revidering efter granskning

I planbeskrivningen tas ordet *fjärrvärme* bort ur rubrikerna under huvudrubrik ”Teknisk försörjning” (sidan 18), och ”Tekniska frågor” (sidan 26).