



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Maria Pettersson
Tfn 08-508 266 62

PLANBESKRIVNING

1(12)

2010-02-02

S-Dp 2008-22860-54

Förslag

Detaljplan för
del av Grimsta 1:2
i stadsdelen Hässelby Strand
i Stockholm
S-Dp 2008-22860-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta S-Dp 2008-22860-54 med bestämmelser samt denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av radhus i en våning plus suterrängvåning.

PLANDATA

Planområde

Planområdet utgörs av del av fastigheten Grimsta 1:2, invid Sparrisbacken.

Det gränsar i öster till Sparrisbacken, i väster till parkmark, i norr till kv. Jakt-paviljongen samt i söder till strandpromenaden utmed Mälaren. Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Omgivande bebyggelse är bostäder. Norr om planområdet ligger kvarter med flerbostadshus och öster om Sparrisbacken radhuskvarter. Planområdet gränsar till större sammanhängande grönstruktur, parkmark som dels sträcker sig i ett stråk från Mälarstranden norrut genom Hässelby Strand, dels sträcker sig längs Mälaren.

Markägförhållanden

Marken ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. I stadens översiktsplan Öp99, antagen av kommunfullmäktige 1999, är Hässelby Strand definierat som tät stadsbebyggelse. Området kan kompletteras i enlighet med sina förutsättningar genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Översiktsplanen anger också att Hässelby Strand är en stadsdel där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden.

I Stockholms byggnadsordning anges förhållningssätt till stadens karaktärsdrag. Under avsnittet Tunnelbanestad, till vilket Hässelby Strand hör, anges att tunnelbanestaden bevaras och utvecklas efter sin grundidé där den tydliga planstrukturen är särskilt viktig. Takkonturer och materialkaraktär respekteras. Nya hus och husgrupper kan komplettera bebyggelsen om planeringsidéer och arkitektur som präglat respektive områdes utformning respekteras vid komplettering. Naturmark bibehålls eller återställs inpå husen.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplan Pl 4425B, fastställd år 1956. Planområdet är planlagt som kvartersmark för idrottsändamål, men är aldrig taget i anspråk. Idrottsförvaltningen avser inte använda området för idrottsändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag obebyggd sluttande naturmark och ligger i anslutning till större sammanhängande parkområden. Tidigare låg här en mindre byggnad, sparad för föreningsverksamhet, men som förfallit och rivits.

Det avgränsas i norr av ett bostadskvarter med flerfamiljshus i tre våningar och i öster av Sparrisbacken och ett radhusområde i en våning och souterrängvåning. I väster och söder gränsar planområdet till ett parkstråk som sträcker sig från Mälarstranden och vidare norrut till Hässelby Strands centrum. Detta parkstråk är längs vattnet sammanbundet med andra större grönområden, bl.a. friluftsområdet Grimstaskogen i sydost.

Nedanför planområdet ligger en småbåtshamn för Hässelby Strands båtklubb, där även Vällingby brandkår har en båt för utryckning vid olyckor i Mälaren.

Stadsdelen karaktäriseras av en välarbetad planstruktur och gestaltning från 1950-talet. Bebyggelsen, bestående av lamellhus och radhus, liksom grönytor, gatunätet och strandpromenaden är mycket goda exempel på omsorgsfullt utformad arkitektur och en sammanhållen stadsbild, fortfarande väl tydlig och bibehållen idag.

Mark och vegetation

Planområdet ingår i ett svagt avsnitt i Görvälnkilen och i Stockholms ekologiska infrastruktur. Området har därför betydelse som grön rekreationsförbindelse

till Grimstaskogen och är en förutsättning för Grimstaskogens rika växt- och djurliv.

Ekar

De enskilt största naturvärdena finns i och kring ekarna "Önskeeken" och "Jätteeken". Dessa tillhör klasserna jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd.

Eken är en naturligt förekommande art i den svenska landskapsbilden och är viktig ur upplevelse och rekreationssynpunkt så väl som för bevarandet av den biologiska mångfalden. En ek kan bli mycket gammal, man brukar säga att dess livscykel består av tre stadier: växer i 300 år, lever i 300 år och dör i 300 år. För att en ek ska kunna nå en anseelig ålder krävs lerhaltiga jordar med god vattentillgång. Ekar utgör livsmiljöer för en mångfald av vedlevande insekter, svampar, mossor och lavar. En av anledningen till att ekar hyser så många arter är för att de med sina olika levnadsstadier erbjuder en mångfald av levnadsutrymmen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdets rekreativvärde utgörs huvudsakligen av upplevelsevärden knutna till den av ekarna som i folkmun kallas för "Önskeeken". Barn brukar kliva in i ekens hålighet för att önska sig något.

Strandpromenaden längs med Mälarstranden kommer att vara kvar liksom parken upp mot stadsdelens centrum. Tillgängligheten till "Önskeeken" kommer inte påverkas av exploateringen.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse

Förslaget innehåller 8 stycken radhus i en våning och souterrängvåning. Tomterna är ca 120 kvm stora och angörs från norr via en angöringsväg, som har infart från Sparrisbacken. Parkering för bostäderna sker genom individuell parkering på tomtmark. Parkeringstalet är 2,0 bilplatser per lägenhet, varav en är i garage.

Radhusen är varsamt inplacerade i terrängen och stor omsorg har lagts på att spara värdefulla delar av vegetationen. Vid utformningen av radhusen har också en anpassning skett till den intilliggande bebyggelsen både vad gäller skala och fasadmateriäl.

Radhuslängan är uppdelad i mindre volymer vilket sker genom en successiv förskjutning i plan av de enskilda husen. Den visuella uppdelningen förstärks också av den trappning som taken beskriver. Entrésidan ges en intim skala med endast våningshöga fasader. På trädgårdssidan ger den föreslagna löningen skyddade uteplatser i söderläge med utblick mot Mälaren.

Den korta angöringsvägen får på norra sidan en mur med växtlighet vilken tar hand om befintlig nivåskillnad. Vid varje entré föreslås ett karaktärsträd planteras. Parkering sker som kantstensparkering och dessutom finns garageplats invid den egna entrén.

Fasaderna är putsade i ljusa kulörer. Fönster och dörrpartier, tillsammans med mellanliggande träpanel, sammanförs till fält enligt illustrerande fasadskisser.

Träpanel föreslås målas i matta mörka kulörer medan partierna målas i varma ockrafärgade kulörer.

Se illustrationer på sidorna 7-12.

Grundläggning

I planområdets östra del och omedelbart söder om planerad bebyggelse ligger en av Stockholm Vattens huvudvattenledningar med diameter 1000 mm. Den går från Lovöverket och förser halva Stockholm med dricksvatten.

För att säkra bebyggelsen krävs att grundläggning sker på en nivå under underkant på vattenledningen eller på fast grund. Vid en eventuell olycka/läcka handlar det om mycket stora vattenmängder med risk att marken spolats undan.

Förslag till åtgärder på mark och vegetation utanför planområdet

Ekar

Byggnation och schaktarbeten i nära anslutning till skyddsvärda träd bör ske med stor försiktighet, då träden är känsliga och små förändringar i deras livsmiljöer kan få stora konsekvenser för fortlevnaden. Vid exploateringen är det lämpligt att en kunnig person (arborist) finns på plats för att sköta om avgrävda rötter (göra rena snitt) och styra åtgärder för att bevara så mycket av rotzonen som möjligt.

Grönkompensation

Återställande av mark och kompensationsåtgärder bör ske till den standard som området hade vid exploateringsstart. Detta bör omfatta åtgärder såväl inom som utanför planområdet. En kompensationsåtgärd som skulle kunna bli aktuell är nyplantering av träd i anslutning till planområdet. Vid nyplantering bör man försöka efterlikna den naturliga trädpopulationens dynamik och att minska de generationsglapp som tidigare fanns inom beståndet.

En viktig bevarandeåtgärd för särskilt skyddsvärda träd utgörs av frihuggning. Under fältbesöket med arborist konstaterades att vissa av träden påverkats negativt och hade en nedsatt vitalitet på grund av beståndets täthet. Genom att avlägsna vissa träd skulle skyddsvärda och mer livskraftiga träd ges större utrymme och hela beståndets vitalitet skulle förbättras.

En kompensationsåtgärd för de träd som behöver tas ned skulle kunna vara att låta stam och större grenar ligga inom eller i anslutning till planområdet. Ett annat alternativt är att de forslas bort till Grimstareservatet och att man där skapa en träddepå. Träddepåer är gynnsamt för så väl förekomsten av insekter som för fåglar och groddjur. Vid utformningen av träddepån skulle större stockar kunna utnyttjas som sittplats och på så vis skapas samtidigt en typ av rekreationsområde. Fågelholkar är ett sätt att kompensera fåglarnas naturliga habitat i och med förlorade hålträd.

Fladdermöss

Fladdermöss är fridlysta i Sverige. Om någon av ekarna som tas ner utgör boplats för fladdermöss ska dispens sökas från länsstyrelsen. Inventering kommer att genomföras våren 2010. Fågelholkar och fladdermusholkar kan sättas upp för att kompensera nedtagna hålträd.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4 till förordningen) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Åtgärderna medför inte skyldighet att göra anmälan eller begära tillstånd enligt 9 kap miljöbalken. Den nya bebyggelsen är inte heller av sådan art som anges i 5 kap 18 § 3 st plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadskontoret finner att området inte är upptaget som riksintresse enligt miljöbalken. Stadsmuseets bedömning är att en MKB ur kulturhistorisk synvinkel inte behöver göras. Miljöförvaltningens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap PBL och 6 kap MB. Miljöförvaltningen grundar sin bedömning på kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av stadsmuseet och miljöförvaltningen, att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Vattenskyddsområde, dagvattenhantering

Planområdet ligger inom primär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av 7 kap 22 § MB, skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvattnet ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten. 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.

Naturvärden

En miljöutredning är gjord av Flygfältsbyrån, daterad 2009-10-07. Den visar att området innehåller ekar av olika ålder och värde. Även om flera ekar behöver fällas kan områdets funktion upprätthållas: - genom att de mest värdefulla ekarna lämnas kvar, - genom att många lite yngre ekar som kan bli nästa generation gammel-ekar lämnas kvar, - genom olika kompensationsåtgärder.

Exploateringen medför att ca 30 träd kommer att tas ned varav ca hälften är ek, resten är sex fruktträd, två askar, sex björkar och en sälg. De flesta ekarna ligger uppskattningsvis (borrning av årsringar har ej genomförts) inom åldersklasserna 50-100 år.

Eftersom området redan idag lider brist på såväl lämpliga lekvatten som landmiljöer för groddjur kommer exploateringen troligen inte innebära någon större påverkan på områdets funktion för groddjur.

Strandskydd och pågående planarbete

Nya regler för strandskydd trädde i kraft den 1 juli 2009. Strandskydd gäller enligt bestämmelserna som huvudregel inom 100 meter från en strandlinje. Kommunen får i en detaljplan bestämma att skyddet upphävs, om det finns särskilda skäl. Reglerna innebär vidare att strandskydd inträder när en fastställd stadsplan ersätts av en ny detaljplan (jfr 10a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken). Den sistnämnda bestämmelsen ska dock inte tillämpas för planärenden som inletts före den 1 juli 2009 och som avslutats genom antagande av planen före den 1 juli 2010. Av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen framgår att äldre bestämmelser i fråga om strandskydd ska tillämpas för ärenden som inletts före den 1 juli 2009.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att delar av planområdet ligger inom 100 meter från Mälaren. Kontoret konstaterar vidare att om planförslaget antas kommer den nya planen att ersätta en fastställd stadsplan. Planarbetet påbörjades före den 1 juli 2009, men kommer sannolikt inte att avslutas före den 1 juli 2010. De nya reglerna innebär därför i detta fall, såvitt kontoret kan förstå, att strandskydd kommer att inträda när en ny plan antas. Staden kan dock inte själv genom den nya planen upphäva strandskyddet, utan detta måste göras av länsstyrelsen i ett separat beslut.

Staden kommer, mot bakgrund av ovanstående, att begära att länsstyrelsen förordnar att strandskydd inte ska gälla inom det berörda området, för det fall kommunen beslutar att anta en ny plan. Skälen för att strandskyddet inte bör gälla är att marken idag är kvartersmark planlagd för idrottsändamål - ett 3500 kvm stort område med en 1800 kvm stor byggrätt i en våning, att allmänhetens tillträde till strandområdet inte inskränks samt att stadens tätortsutveckling i det här fallet väger tyngre än strandskyddsintressena inom föreslagen kvartersmark - som är 2800 kvm med en 960 kvm stor byggrätt.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats i samråd med Anna Savås, Exploateringskontoret och Micael Johansson, Lantmäterimyndigheten.

Fredrik Legeby
Sektionschef

Maria Pettersson
planarkitekt

*Situationsplan*



Flygbild, sedd från sydost



Sektioner, läge 1 och 2 markerat på situationsplanen



Perspektiv, sett från nordost



Perspektiv, sett från sydväst



Fasader, mot norr och mot söder