

09

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2015-05-21

Plansamråd om förslag till detaljplan för Blomkronan 2 m.m. i stadsdelen Hässelby Villastad

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2011-07719

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.



Ulla Thorslund Marie Janemar
stadsdelsdirektör avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att 3 st bostadshus med ca 30 lägenheter kan uppföras inom fastigheten Blomkronan 2 m.m. i Hässelby Villastad.

Förvaltningen är positiv till att det uppförs flerbostadshus inom stadsdelen. Förvaltningen anser att det är viktigt att säkerställa en god boendemiljö i planområdet. Stockholm växer och förtätas det innebär att trafikmängderna förväntas öka med höjda bullernivåer som följd, det är därför viktigt att hitta bra planlösningar som skyddar boendemiljön från trafikbuller. Infrastrukturen i stadsdelsområdet bör anpassas, exempelvis i form av ökad turtäthet på kollektivtrafiken.

Under förutsättning att ovanstående behov tillgodoses, anser förvaltningen att planförslaget innebär en acceptabel avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en bra boendemiljö.

Bilaga: Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2011-07719

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom strategiska avdelningen.

Bakgrund

Stockholms stad har som markägare genom Exploateringsnämnden anvisat mark inom fastigheten Blomkronan 2 samt del av Hässelby Villastad 28:1 till Blomkronan AB för uppförande av ca 28 st bostadsrättslägenheter.

Inom planområdet finns en byggnad som fram till 2013 innehöll en mindre dagligvaruhandel samt en restaurang/grill. En handelsutredning har genomförts och fastigheten bedöms inte ha förutsättningar för en etablering av en livsmedelsbutik. Orsaken är dagens konkurrenssituation, platsens läge med hänsyn till ett litet kundunderlag och dålig tillgänglighet samt den begränsade butiksstorlek som är möjlig inom fastigheten. Möjligheten att inrymma en mindre lokal för kommersiell verksamhet har också utretts. Bedömningen är att det inte är lämpligt med hänsyn till svårigheterna att klara av en samlokalisering av bostäder och verksamheter på ett lämpligt sätt. Fastighetens begränsade storlek, leveranser, angöring och parkering kan inte lösas på ett tillfredsställande och säkert sätt, därutöver är risken stor att de boende ska bli störda.

Sammanfattning av remissen

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att 3 st bostadshus med ca 30 lägenheter kan uppföras inom fastigheten Blomkronan 2 m.m. i Hässelby Villastad. De nya bostäderna föreslås ligga längs med Blomsterkungsvägen i söder och längs med befintlig gång- och cykelväg i väster, vilken också utgör gräns mot befintliga radhus. Bebyggelsen föreslås vara tre våningar längs med Blomsterkungsvägen och två våningar i den västra delen.

Gården avgränsas av de nya byggnaderna och befintlig gång- och cykelväg i nordöst. Trevåningshuset längs Blomsterkungsvägen skyddar gården mot buller från trafiken och bidrar till en tydlig avgränsning mellan den offentliga huvudgatan genom området och den mer privata bostadsgården. På gården finns möjlighet till vistelse i såväl solbelysta som skuggade delar året runt. Planen möjliggör en byggnad för bostadskomplement på gården som kan inrymma gemensamhetslokal, förråd eller övernattningslägenhet.

Omgivande bebyggelse består i huvudsak av gruppbyggda eller friliggande småhus i en till två våningar. I nordöst gränsar planområdet till en förskola i kvarteret Gökblostmret.

Området för de planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från vägtrafik samt ljud från lekande barn. Vid fasaderna närmast Blomsterkungsvägen blir ekvivalentnivåerna upp mot 60 dB(A) och maximalnivåerna 75 dB(A). Alla lägenheterna får högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, de flesta utanför samtliga boningsrum. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter har även enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Området ligger ca två kilometer från Åkermynstans centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns. Här ligger också Åkermynstans vårdcentral. Planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar som kopplar samman Backlura med bland annat Skälbystråket som leder mot Åkermynstans Centrum samt Barkaby och vidare mot Husby. Från planområdet finns också gång- och cykelvägar som sträcker sig vidare in till centrala Stockholm. Ungefär 25 meter öster om planområdet på Blomsterkungsvägen finns en busshållplats. Här går bussar till och från Vällingby Centrum, buss 518 och 541. Restiden är ca 20 minuter. Det finns även bussförbindelse till Järfälla och Barkarby station. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är ca 45 minuter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att det uppförs flerbostadshus inom stadsdelen. Nya bostäder uppförs i huvudsak genom förtätning av befintliga bostadsområden samt exploatering av de tätortsnära grönområdena inom stadsdelsområdet. Planförslaget innebär dock inte i detta fall att någon naturmark exploateras, den planerade bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark.

Vid samrådsmöte den 22 april 2015 där stadsdelsförvaltningen närvarade, framfördes oro från allmänheten för en ökad trafik i området. Oron gällde framför allt risken för ökade bullernivåer vid närliggande bebyggelse på grund av ett ökat antal trafikrörelser i området. Synpunkter framfördes också om att den nya bebyggelsen ska uppföras på lermark som, om det inte beaktas vid konstruktionen, kan innebära en ökad risk för vibrationsskador i omkringliggande hus. Några boende var också negativa till att flerbostadshus uppförs i ett småhusområde.

Förvaltningen anser att det är viktigt att säkerställa en god boendemiljö i planområdet. Stockholm växer och förtätas, det innebär att trafikmängderna förväntas öka med höjda bullernivåer som följd, det är därför viktigt att hitta bra planlösningar som skyddar boende-

miljön från trafikbuller. Infrastrukturen i stadsdelsområdet bör anpassas, exempelvis i form av ökad turtäthet på kollektivtrafiken.

Under förutsättning att ovanstående behov tillgodoses, anser förvaltningen att planförslaget innebär en acceptabel avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en bra boendemiljö.

Sdn 21/5

Inbjudan till plansamråd om förslag till detaljplan för Blomkronan 2 m.m. i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2011-07719-54

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att 3 stycken bostadshus kan uppföras på fastigheten Blomkronan 2 m.m. i Hässelby Villastad. Byggnaderna på platsen innehöll tidigare en livsmedelsbutik och ett gatukök. Planförslaget inrymmer ca 30 lägenheter i två tvåvåningshus och ett trevåningshus.

Samrådsmöte kommer att hållas:

Tid Onsdag 22 april kl. 16.30 – 19.30

Plats Backluraskolans matsal, Brunklövergränd 12 i Hässelby Villastad.

Förslaget visas under tiden 2015-03-30 – 2015-05-08 i FYRKANTEN i Tekniska Nämnd-huset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag - torsdag 9.00 - 16.00, fredag 10.00-15.00 (ändrade tider kan förekomma). Förslaget visas även i Hässelby Villastads bibliotek, Lövköjsgränd 12, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas skriftligen och ska senast den 8 maj 2015 inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

E-postadress stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ärendet handläggs av Lars Tiderman, tfn 08-508 27 198.

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Berörd stadsdelsförvaltning (*namnet skrivs in*)
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Trafikförvaltningen
Idrottsförvaltningen
Posten AB, (*respektive serviceområde skrivs in*)
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Svensk Handel
Skanova
Utbildningsförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan
Allmän plats-gräns
Kvarterstränsgräns
Fastighetsområdesgräns
Fastighetsbeteckning
2, 112, 121
Byggnad
Väg / gångbanelent
Träd
Närhet
Markhöjd
Mått
Stämur
Belysningsstolpe
Servitutmark
Kontrollmark
Kontrollmark
- Koordinatsystem: Sveriges 18 00 plan
Uppsett av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiserad 2015-02-27
Gunnar Swahn
kartläggare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Utgående gräns

Användning av mark och vatten

- Allmänna platser
Park
Kvarterstränsgräns
Kvarterstränsgräns

Utnyttjandegrad

e 000 Största byggnadsarea i kvadrater över mark.

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad för inte uppföras. Carport och sophus medges.
Marken för endast bebyggelse med bostadskomplement.
I en våning, tex gemensamhetslokaler, förråd. Största
tillåtna, sammanlagda byggnadsarea är 35 kvm, dock ej garage.
Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

u

x

Markens anordnande

- Marken ska vara vegetationsbevuxen.
n1 Trädplantering tillåts ej på grund av underliggande ledningar.
n2 Trädplantering tillåts ej på grund av underliggande ledningar.
ej parkering Parkering för ej finnas.
Härdgjorda gångvägar till en bredd av max 2 m för anslutna till angreppande
gång- och cykelvägar.
Markyt ska i huvudsak vara genomsläpplig för dagvatten.
Fotgängingsmark för anläggas.
Parkeringsskiva för ej anläggas närmare fastighets-, kvartersgräns mot
Blomsterkullavägen än 2,5 m.

Placering, utformning, utförande

- Högsta byggnadshöjd 1 meter över nollplanet.
Ulvär högsta byggnadshöjd för mindre teknikutrymmen
för his och ventilation uppföras.
Högsta markhöjd 1 meter över nollplanet.
Lagsta höjd färdigt golv för entrévägning är +20,7 meter över nollplanet.

Ulvär angiven byggtät medges på fasad mot allmän plats, balkonger med
minst 1,2 meter fri höjd över mark och max 0,7 meter balkongdjup.
Fasadmaterial ska uppgå av trä, tegel eller skivmaterial.

Störningskydd

Beståder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen
i varje lägenhet för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå
(från värdet) utanför fönster.

Minst en balkongplats till varje bostad eller en gemensam
utgång i anslutning till bostaderna ska utformas eller placeras
så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och
högst 70 dBA maximal ljudnivå (från värdet).

Beståder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum
inte överstiger 20 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger
41 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelser ska efter det att planen har
vunnit laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Blomkronan 2 m m

i stadsdelen Håsselby Villastad

i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2015-03-20

Lars Tideman

stadsplanerare

Monika Jonsson

planchef

Anlagen av

Laga kraft

S-Dp 2011-07719-54

ILLUSTRATIONER

- 3 vån Illustrationstyp
Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
- plankartor med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:300)

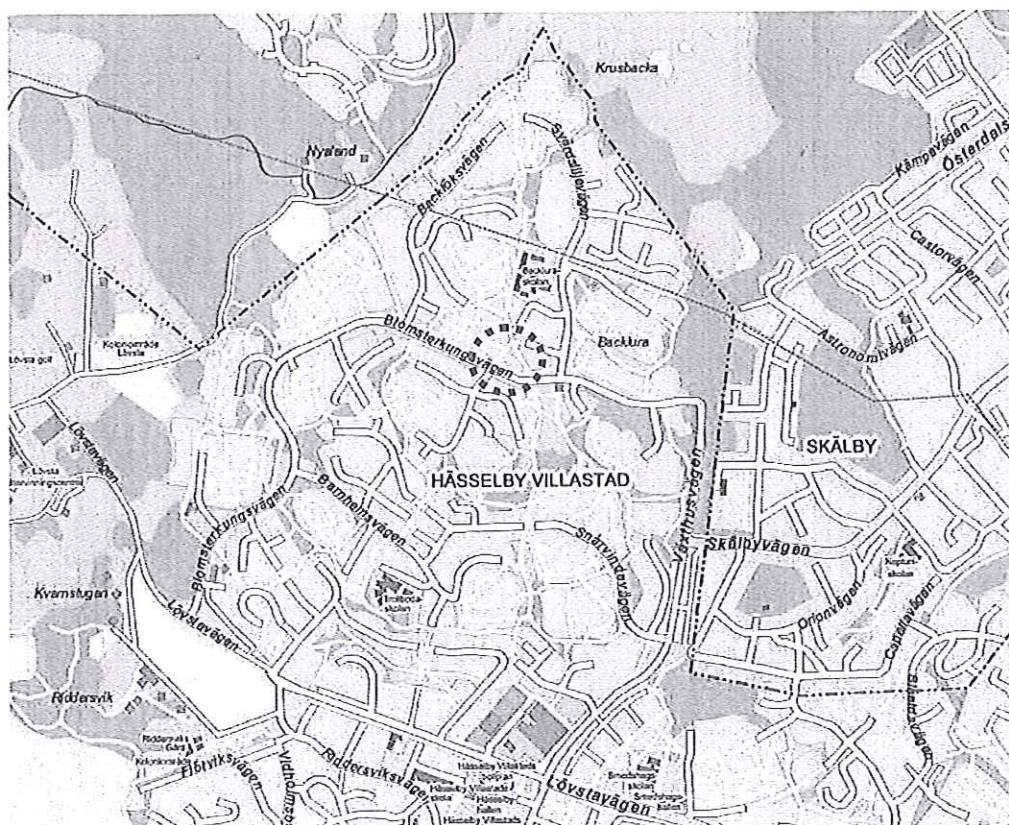
Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundärskyddsområdet till Östra Mälaren.
Beslut om inrättande av vattenskyddsområde tog den 25 november
2008 med stöd av 7 kap 5 21 miljöbalken (MB). Skyddsområdeskrifter
befästade gällande den 1 januari 2009. För att tillgodose syftet med
vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av
7 kap 5 22 MB, skyddsområdeskrifter och allmänna bestämmelser som
ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvatten ska ske
i enlighet med skyddsområdeskrifterna på ett sätt som inte medför
förörmag av Mälarens vatten.





Planbeskrivning Detaljplan för Blomkronan 2 m.m. i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2011-07719



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att vid Blomsterkungsvägen strax väster om korsningen med Svärdsiljevägen möjliggöra uppförandet av tre stycken bostadshus med ca 30 stycken bostäder.

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	Kvartal 2 2015
Granskning	Kvartal 3 2015
Antagande	Kvartal 4 2015

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning.....	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	6
Befintlig bebyggelse	6
Parkvägar	7
Geotekniska förhållanden	7
Offentlig service	7
Kommersiell service.....	8
Gator och trafik.....	8
Störningar och risker	9
Planförslag	10
Ny bebyggelse	10
Gestaltungsprinciper	11
Gårdsmiljö	13
Dagvatten.....	14
Angöring och parkering.....	15
Teknisk försörjning	16
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Miljö kvalitetsnormer för vatten	17
Störningar och risker.....	17
Ljusförhållanden och lokalklimat	18
Barnkonsekvenser	19
Tidplan.....	19
Genomförande	20
Organisatoriska frågor.....	20
Verkan på befintliga detaljplaner.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
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

- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2015-02-12)
- *Handelsutredning* (RSD, 2012-04-25)
- *Dagvattenberäkning* (Total Arkitekter, 2015-02-09)

Medverkande

Planen är framtagen av Lars Tiderman, handläggare på stadsbyggnadskontorets planavdelning, plankonsulter Fredrik Legeby och Joakim Lindmark från Tengbom och Stig Mörtsjö från Vestigia Fastigheter AB i samarbete med arkitekterna Åke Nygren och Sanna Alm från Total Arkitekter. Från exploateringskontoret har Linda Belfrage medverkat och från lantmäteriet Micael Johansson.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att vid Blomsterkungsvägen strax väster om korsningen med Svärdsiljevägen, inom del av fastigheten Blomkronan 2 och angränsande fastighet Hässelby Villastad 28:1, möjliggöra uppförandet av tre stycken bostadshus med ca 30 stycken bostäder i flerbostadshus. Nya bostäder föreslås längs med Blomsterkungsvägen i söder och längs med befintlig gång- och cykelväg i väster, vilken också utgör gräns mot befintliga radhus. Bebyggelsen föreslås vara tre våningar längs med Blomsterkungsvägen och två våningar i den västra delen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i Backlura i den nordöstra delen av stadsdelen Hässelby Villastad, ca 16 kilometer väster om centrala Stockholm. Planen omfattar fastigheten Blomkronan 2 och del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1.

Omgivande bebyggelse består i huvudsak av gruppbyggda eller friliggande småhus i en till två våningar. I söder gränsar plan-

området till Blomsterkungsvägen, i väster till radhusbebyggelse och i nordöst till en förskola i kvarteret Gökblofstret.

Till ytan är planområdet ca 0,76 ha (7600 m²).

Marken ägs av Stockholms Stad. Blomkronan AB är tomträttsinnehavare på fastigheten Blomkronan 2.



Karta med ungefärlig avgränsning av planområdet som ligger strax väster om korsningen Blomsterkungsvägen och Svärdslliljevägen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* utpekas planområdet som gles stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanens stadsutvecklingsstrategi fyra, främja en levande stadsmiljö i hela staden, ska kompletteringar med ny bebyggelse ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Generellt gäller att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Enligt översiktsplanens fokusområde "bostadsförsörjning i en växande stad" ska stadens planering utgå från de långsiktiga behoven av bostäder.

Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanens övergripande mål och stadsutvecklingsstrategi fyra.

Gällande detaljplan

Inom större delen av planområdet gäller stadsplan för kvarteret. Blomkronan m.m. (Pl 7076) fastställd i maj 1970. I den anges för planområdet centrumbebyggelse med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. Dagens förhållanden stämmer i huvudsak med gällande plan.

I den norra spetsen av planområdet gäller stadsplan Pl 7075 i mars 1973. För berörd del gäller bestämmelsen "park".

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-09 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Markanvisning

Stockholm kommun som markägare har genom Exploateringsnämnden anvisat marken inom fastigheten Blomkronan 2 samt del av Hässelby Villastad 28:1 till Blomkronan AB för ca 28 stycken bostadsrättslägenheter.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Backlura byggdes ut under tidigt 1970-tal. Bebyggelsen består i huvudsak av gruppbyggda eller friliggande småhus i en till två våningar. De gruppbyggda småhusen är enhetligt utformade. Området är uppbyggt med ett hierarkiskt gatunät och separerade trafiksystem med planskilda gc-vägar. Träpanel är ett vanligt förekommande fasadmaterialet i närområdet.

Marken inom planområdet är plan och i huvudsak hårdgjord. Höjdskillnaderna i närområdet är små. Inom planområdet finns en byggnad som t.o.m. 2013 innehöll en mindre dagligvaruhandel samt en restaurang/grill. Byggnaden är i ett plan med flackt sadeltak och klädd med lockpanel.

Hässelby Villastad är en "grön" stadsdel där vägar och gång- och cykelvägar som löper i parkstråk är karaktäristiskt. Naturmark, lekplatser, förskolor, m.m. ligger utplacerade i området längs med de gröna stråken.

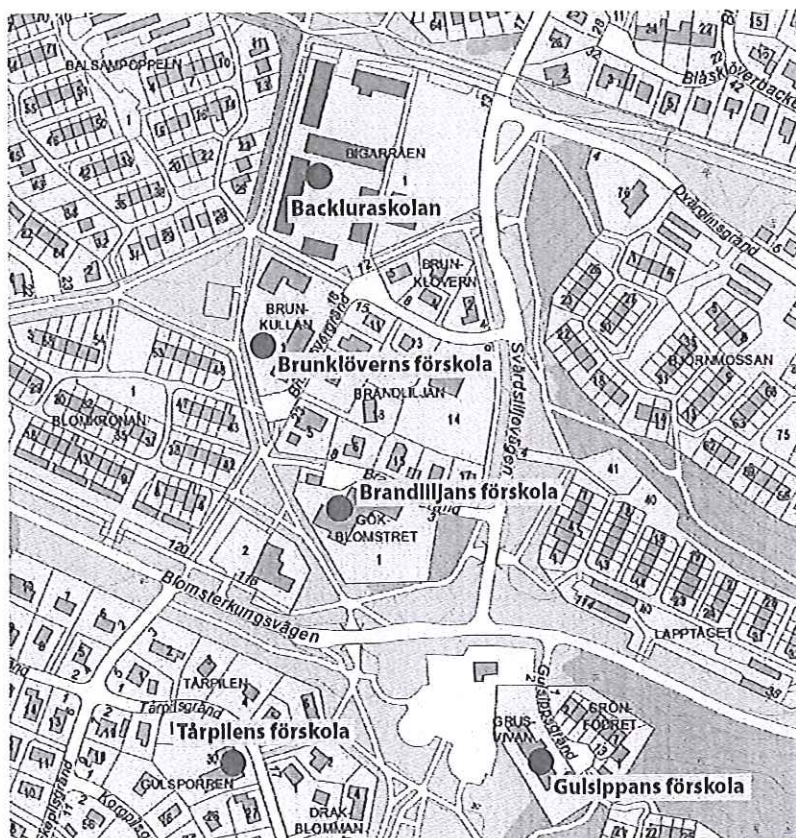
Inom planområde finns det idag även en återvinningsstation.

Parkvägar

Planområdet omgärdas av viktiga parkvägar separerade från biltrafiken. I anslutning till parkvägarna finns öppna offentliga parktytor vilket är karaktäristiskt för området. Vegetationen inom planområdet består främst av buskar och träd, bl.a. lönn, hägg, lind och oxel, som växer utmed parkvägarna.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av lera.



En skola och flera förskolor finns i närheten av planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste skola är Backluraskolan med barn från förskoleklass till årskurs sex. På skolan går idag ca 290 stycken elever.

Det finns flera förskolor i närheten av planområdet. De ingår i Backlura förskoleenhet. Nordöst om planområdet ligger förskolan Brandliljan med plats för ca 70 stycken förskolebarn. Strax norr om planområdet ligger förskolan Brunklövern även den med plats för ca 70 stycken förskolebarn. Söder om

planområdet, på andra sidan Blomsterkungsvägen ligger förskolan Tårpilen med plats för ca 30 stycken förskolebarn och förskolan Gulsippan med plats för ca 70 stycken förskolebarn.

Bibliotek

I Åkermynthans centrum som ligger ca två kilometer från planområdet ligger Hässelby Villastads bibliotek.

Kommersiell service

Området ligger ca två kilometer från Åkermynthans centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns. Här ligger också Åkermynthans vårdcentral.

På fastigheten Blomkronan 2 ligger en nedlagd butiklokal. Fram till 2013 bedrevs här livsmedelsbutik. Enligt genomförd handelsutredning bedöms fastigheten inte ha förutsättningar för en etablering av en livsmedelsbutik. Det beror på den konkurrenssituation som dagens butiksstruktur bidrar till, platsens läge med hänsyn till ett litet kundunderlag och dålig tillgänglighet samt den begränsade butiksstorlek som är möjlig på fastigheten.

Att i projektet inrymma en mindre lokal för kommersiell verksamhet har utretts. Bedömningen är att det inte är lämpligt med hänsyn till svårigheterna att klara av en samlokalisering av bostäder och verksamheter på ett lämpligt sätt p.g.a. fastighetens begränsade storlek, att leveranser, angöring och parkering inte kan lösas på ett tillfredsställande och säkert sätt samt att risken för att de boende ska bli störda är stor.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger vid Blomsterkungsvägen, vilken tillsammans med Växthusvägen, är huvudgator genom Hässelby Villastad. Växthusvägen utgår från Lövestavägen och övergår efter drygt en kilometer i Blomsterkungsvägen. Växthusvägen planeras under de kommande åren att förlängas till Järfälla.

Blomsterkungsvägen har karaktären av genomfart, utan direktinfarter till enskilda tomter. Från Blomsterkungsvägen utgår anslutningsvägar till kringliggande bostadskvarter. De allra flesta anslutningsvägarna är ej genomgående; vägarna slutar i en vändplan. (Se kartbild på framsidan.)

Biltrafik

Enligt uppgifter från SL och Stockholm Stad (uppgifter från bullerrapport daterad 2015-02-12) passerar idag ca 4000 stycken fordon/ÅMD (årsmedeldygn) förbi planområdet på Blomsterkungsvägen. Av dessa är ca 11% tunga fordon. Trafiken på Växthusvägen påverkar inte bullersituationen vid Blomkronan, varken i dag eller efter utbyggnaden mot Järfälla.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna att röra sig till fots och med cykel i stadsdelen är mycket goda. Sammanhängande och från bilgator separerade gång- och cykelvägar var en av de bärande idéerna när Hässelby Villastad byggdes ut.

Planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar som kopplar samman Backlura med bl.a. Skälbystråket som leder mot Åkermynthans Centrum samt Barkaby och vidare mot Husby. Från planområdet finns också gång- och cykelvägar som sträcker sig bl.a. till Åkermynthans centrum och därefter vidare in till centrala Stockholm.

Kollektivtrafik

Ungefär 25 meter öster om planområdet på Blomsterkungsvägen finns en busshållplats. Här går bussar till och från Vällingby Centrum (buss 518 och 541). Restiden är ca 20 minuter. Det finns även bussförbindelse till Järfälla och Barkarby station. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är ca 45 minuter.

Tillgänglighet

Planområdet är i huvudsak plant. I förhållande till Blomsterkungsvägen, som stiger i riktning österut, ligger planområdet lägre. Längst i väster är höjdskillnaden mellan gata och planområdet ca 0,5 meter och i planområdets sydöstra del, vid gång- och cykeltunneln under Blomsterkungsvägen, är nivåskillnaden ca tre meter.

Angöringen till fastigheten ligger i den västra delen där höjdskillnaden är som lägst.

Störningar och risker

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft klaras inom planområdet och längs med Blomsterkungsvägen.

Buller, vibrationer

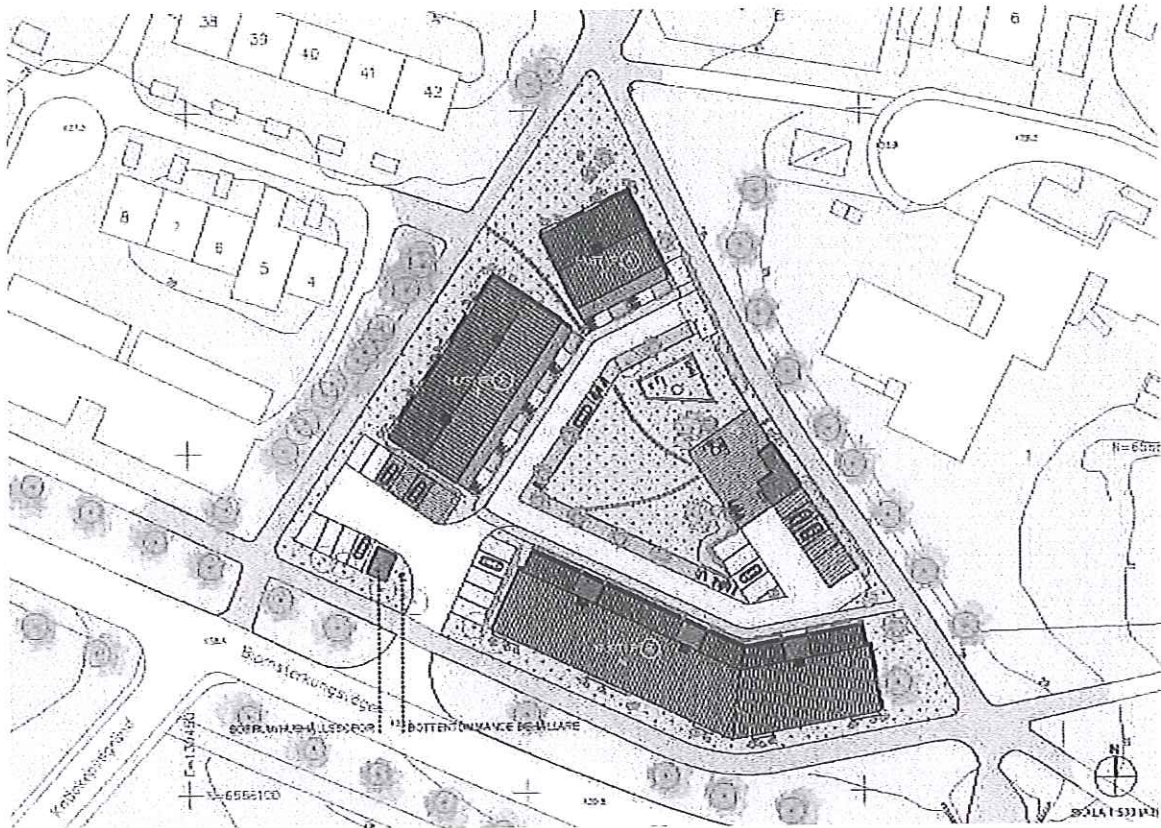
Enligt stadens bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån för området på 45-55 dBA.

Marken inom planområdet består till stor del av lera vilket medför att området är känsligt för vibrationer. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik, speciellt bussar och annan tung trafik, orsakar vibrationer i byggnaderna som kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnader konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till dem. Vibrationerna i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Planförslag**Ny bebyggelse**

Planförslaget omfattar tre nya huskroppar innehållande ca 30 stycken lägenheter. Tillskottet av lägenheter bidrar till att tillgodose ett behov av lägenheter som finns i området, vars bostadsbebyggelse idag till stor del består av radhus och villor. Lägenhetsfördelningen är 12 stycken 2 rum och kök, 12 stycken 3 rum och kök samt 6 stycken 4 rum och kök.

Placeringen av ett bostadshus nära och längs med Blomsterkungsvägen bryter mot den befintliga strukturen med parkering eller grönyta i zonen närmast gatan. Det skapar en skyddad och privat innergård. De föreslagna bostadshusen i två våningar anpassar sig till befintliga tvåvåningsradhus i väster. Det föreslagna bostadshuset i tre våningar längs med Blomsterkungsvägen är en för området ny typ av bebyggelse i en ny skala. Placeringen i den södra delen av kvarteret ger stadga åt Blomsterkungsvägen och bidrar till goda ljusförhållanden för förskolan i norr.



Illustrationsplan (Total Arkitekter)

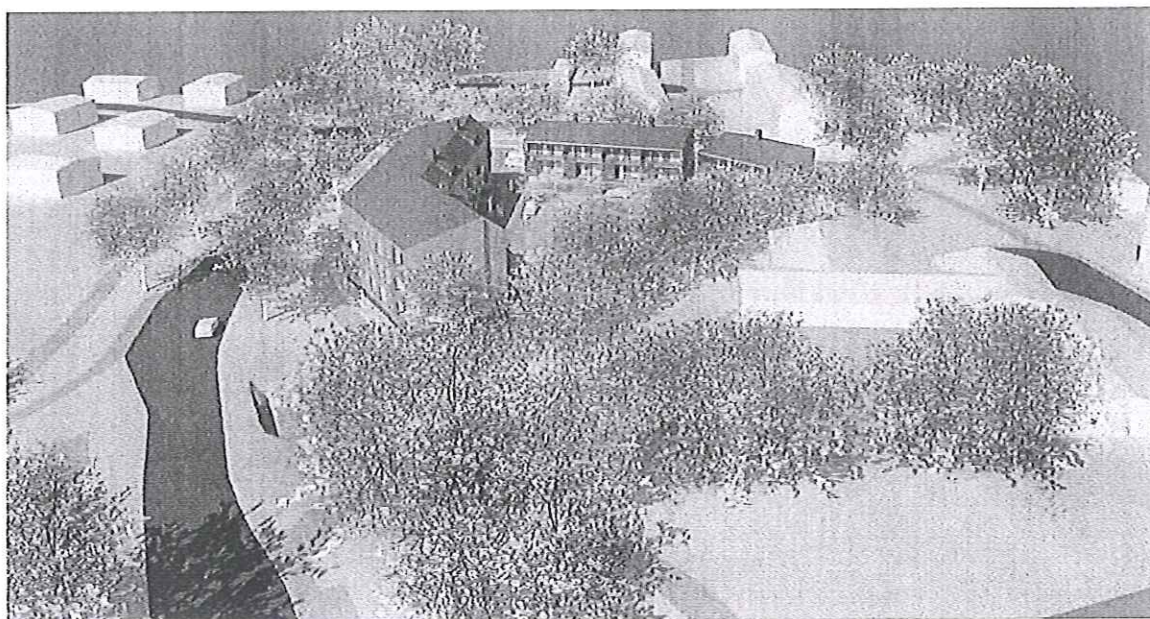
Gestaltungsprinciper

Entréer placeras mot gården. Tak ska utföras som sadeltak eller pulpettak. Mindre teknikutrymmen för hiss och ventilation medges utöver högsta byggnadshöjd. Fasadmaterial ska vara tegel, trä- eller skivmaterial i huvudsak i ljus kulör.

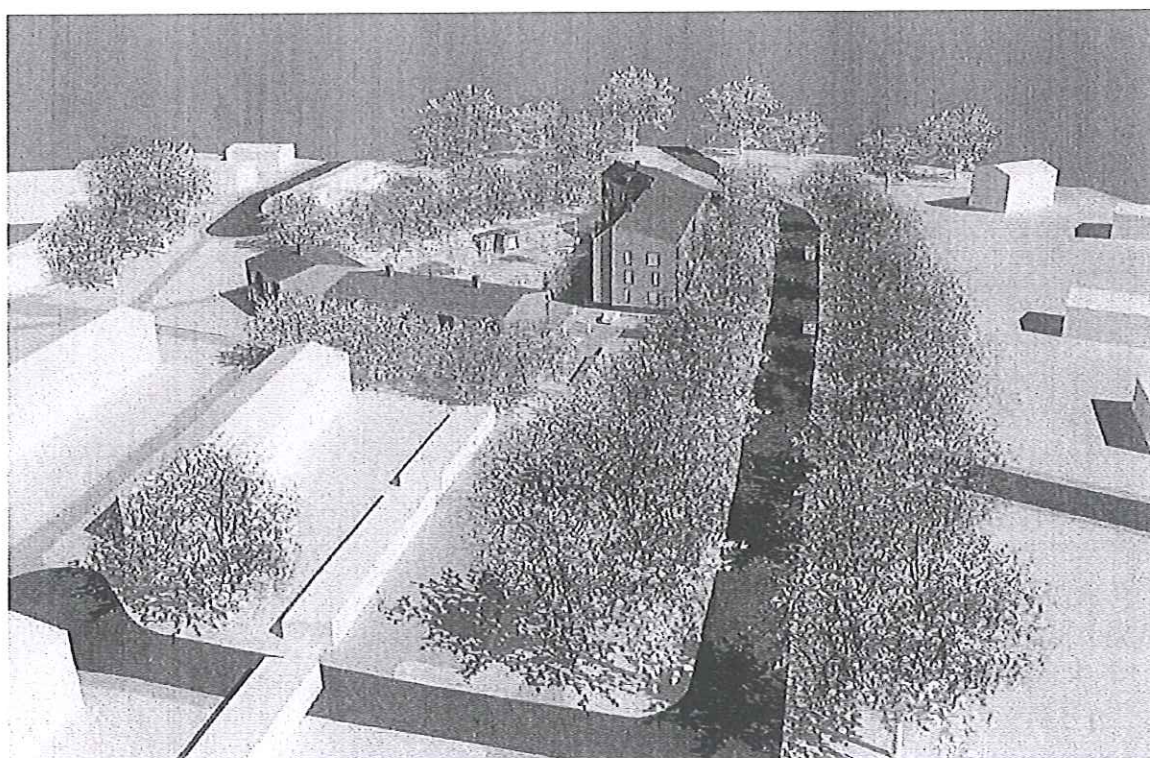
Bestämmelsen ”största tillåtna balkongdjup mot allmän plats är 0,7 m” avser den från fasaden utkragande delen av en balkong.

Omgivande parkmiljö

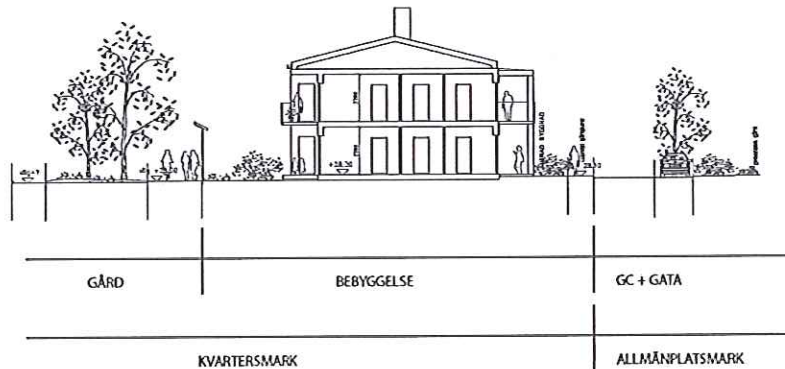
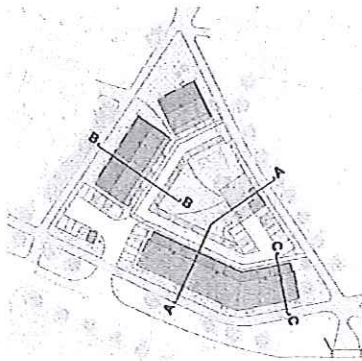
I huvudsak bevaras park- och gatumiljöer samt gång- och cykelvägar. Av befintlig parkmark överförs ca 1650 m² till kvartersmark och av befintlig kvartersmark överförs ca 650 m² till parkmark.



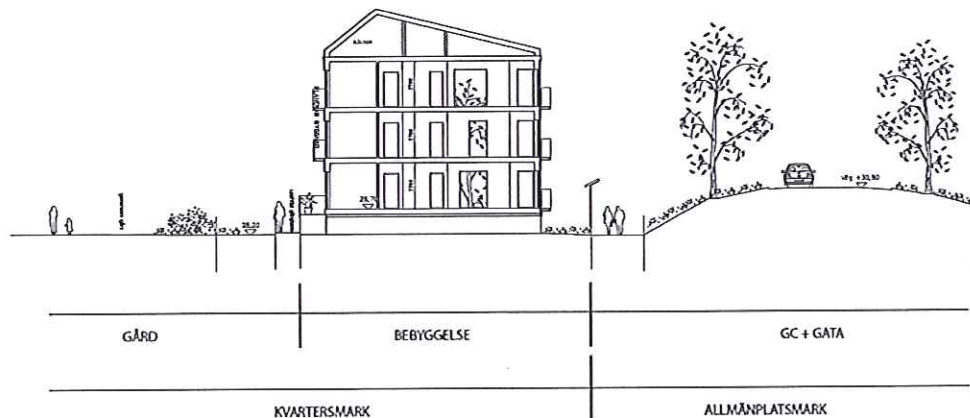
Flygvy från öster. (Total Arkitekter)



Flygvy från väster. (Total Arkitekter)



Sektioner B-B (Total Arkitekter)



Sektioner C-C (Total Arkitekter)

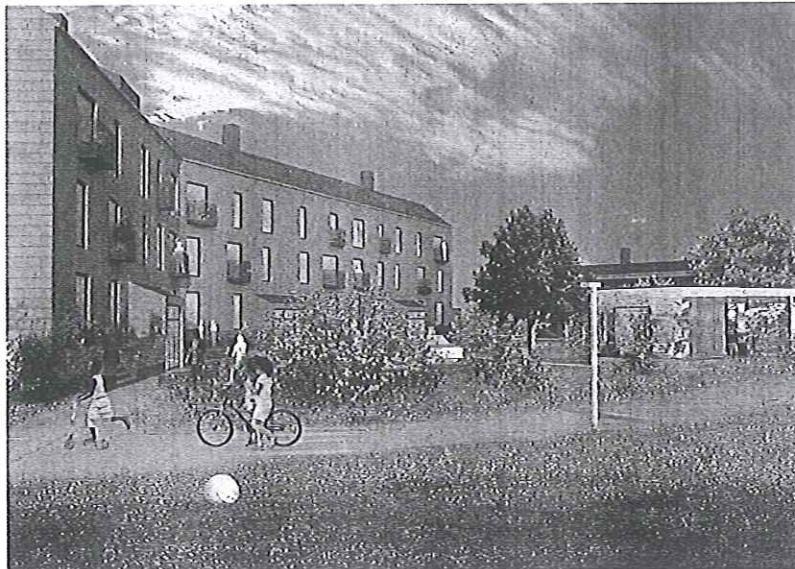
Gårdsmiljö

Gården avgränsas av de nya byggnaderna och befintlig gång- och cykelväg i nordöst. Trevåningshuset längs Blomsterkungsvägen skyddar gården från buller från trafiken och bidrar till en tydlig avgränsning mellan den offentliga huvudgatan genom området och den mer privata bostadsgården. På gården finns möjlighet till vistelse i såväl solbelysta som skuggade delar året runt.

Planen möjliggör en byggnad för bostadskomplement på gården som kan inrymma gemensamhetslokal, förråd eller övernattningslägenhet.

Mot kringliggande gång- och cykelvägar ska kvartersmarken i en zon på 1,5-2,5 meter vara planterad med gräs, buskar eller träd. I

den västra delen, inom u-området medges ej träd, endast gräs och mindre buskar. Inom denna planteringszon medges vändplats med genomsläpplig markbeläggning. Även hårdgjorda gångkopplingar till kringliggande gång- och cykelvägar med en bredd av högst två meter medges inom denna zon.

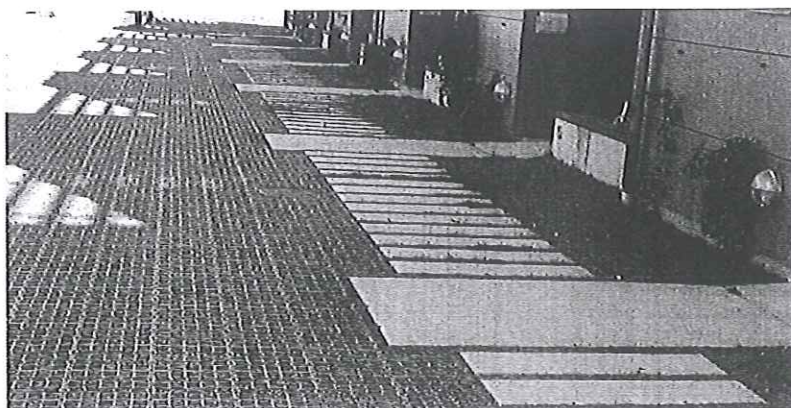


Perspektiv mot gården från gc-väg i öster. (Total Arkitekter)

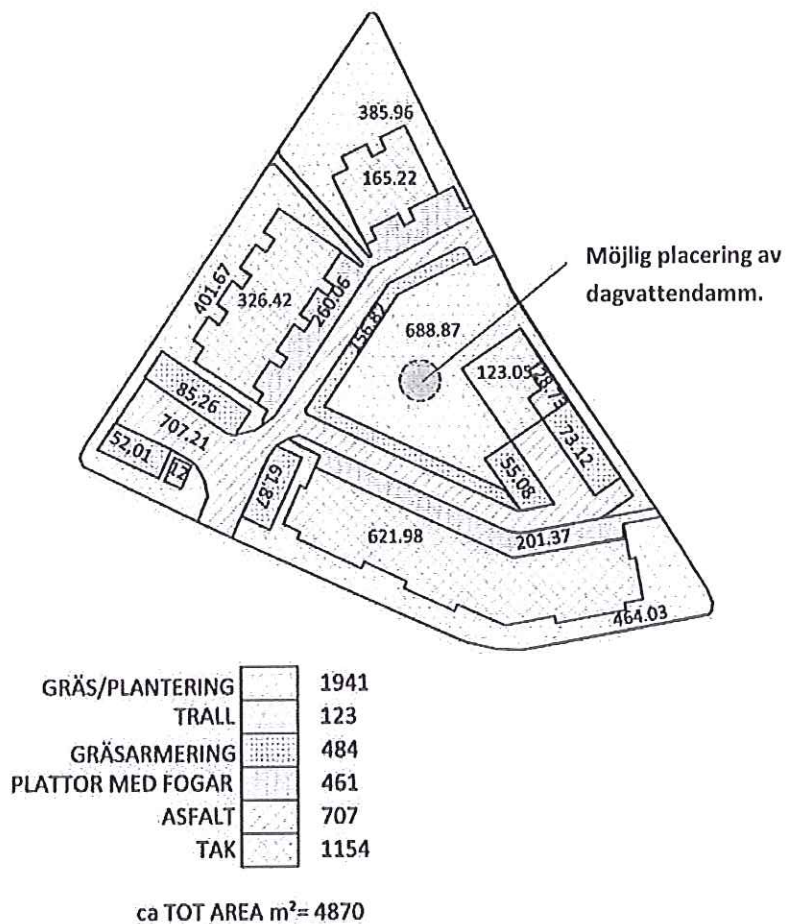
Dagvatten

Dagvatten inom kvarteret omhändertas lokalt (LOD) genom fördröjningsmagasin och dagvattendamm på gården samt genom användning av genomsläppliga markbeläggningar. Fördröjningsmagasinet och dagvattendammen är dimensionerade för att klara 10-årsregn. Vid 100-årsregn översvämmas del av gården i anslutning till dagvattendammen.

Markytor inom kvartersmark ska i huvudsak vara genomsläppliga för dagvatten, exempelvis kan armerat gräs eller grus användas.



Exempel på markbeläggning genomsläpplig för dagvatten.

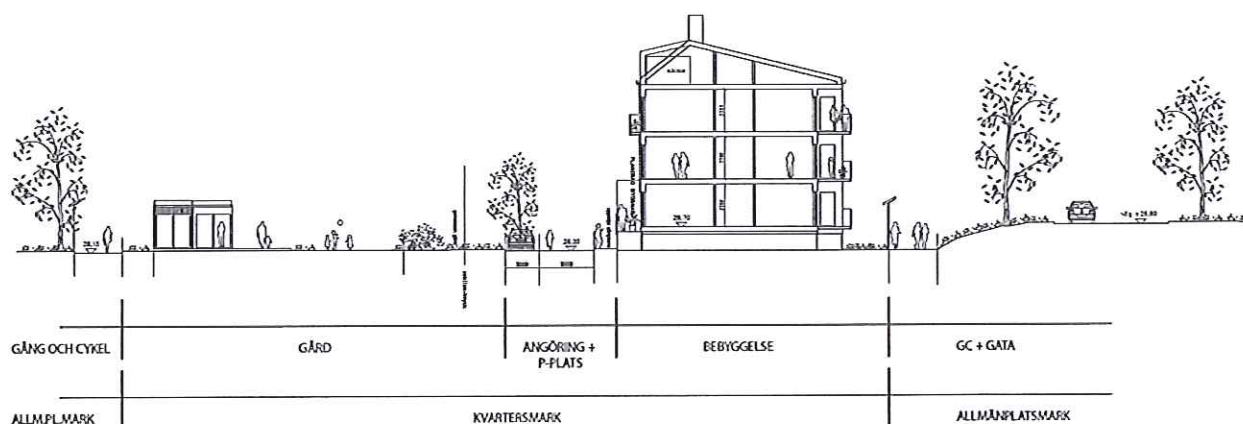


Dagvattenberäkning med area för olika ytbeläggningar.

Dagvattendammens placering i bilden är schematisk. (Total Arkitekter)

Angöring och parkering

Kvarteret angörs i den västra delen via Blomsterkungsvägen. Vid angöring till kvarteret korsas gång- och cykelväg. Anslutningen mot Blomsterkungsvägen får en lutning på ca 6 % (17:1). Bostäderna angörs via gården där också taxi och utryckningsfordon kan komma till.



Sektion A-A. (Total Arkitekter)

Parkering sker vid infarten till kvarteret och på gården. För att undvika att en stor del av tomten blir en parkeringsplats placeras ungefär hälften av parkeringsplatserna inne på gården längs med angöringsstråken. Parkeringsplatser får ej anläggas närmare kvartersgräns mot Blomsterkungsvägen än 2,5 m.

Parkeringstal på 1,0 bilplatser/lägenhet uppnås. Cykelparkering med ett parkeringstal på 2,5 cykelplatser/lägenhet kan också ordnas inom fastigheten.

Tillgänglighet

Samtliga delar inom planområdet och angöringen till planområdet är tillgängliga i enlighet med Stockholm Stads riktlinjer.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar för vatten och avlopp, el, m.m. i Blomsterkungsvägen eller i befintlig gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet.

Avfallshantering

Hushållsavfall tas om hand om inom fastigheten. Ett sophus eller en nedsänkt sopkasun placeras i anslutning till infarten till kvarteret. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. För att sopbilen ska klara av att vända på fastigheten krävs en backrörelse.

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 skyddstatus. 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. Miljöförvaltningen bedömer att buller och vibrationer från vägtrafik utgör de viktigaste miljöfrågorna att beakta i detaljplaneringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde, ytvattenförekomsten Bällstaån 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 Bällstaån. 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

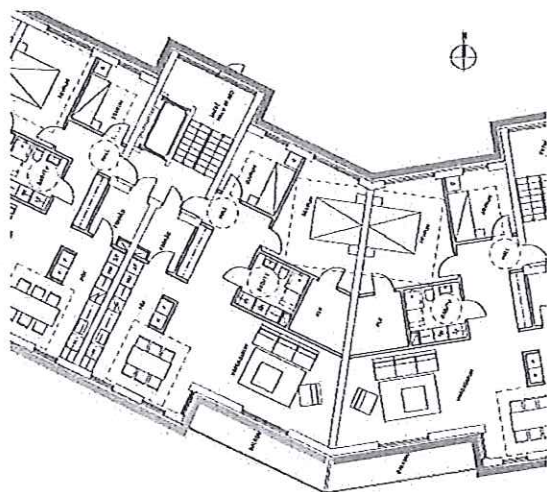
Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenheternas planlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden klaras och ljudkvalitetsindex för projektet blir 1,9, vilket är högre än minimikravet 1,0. Vid ljudkvalitetsindex 2,0 eller högre kan mycket god ljudkvalitet förväntas.

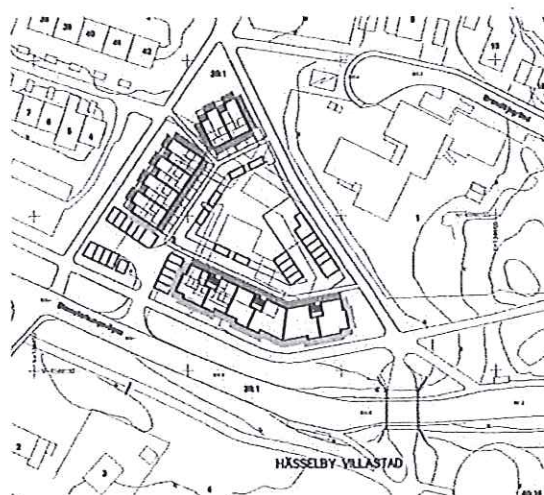
Avstegsfall B med högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan klaras för alla lägenheter. För hälften av lägenheterna klaras Riksdagens riktvärde om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Vid mest utsatta fasad blir maximalnivån från bland annat busstrafiken 75 dB(A). På gårdsytor i anslutning till bostäderna är maximalnivån lägre än 70 dB(A).

Bullernivån på uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå respektive lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hälften av lägenheterna har även balkong med högst dessa bullernivåer.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Fritidsnivåer
55 – 60 dB(A)
51 – 55 dB(A)



Maximal ljudnivå vid fasad
Fritidsnivåer
71 – 75 dB(A)
≤ 70 dB(A)

*Ekvivalenta och maximala ljudnivåer.
(Åkerlöf/Hallin Akustikkonsult)*

Vibrationer

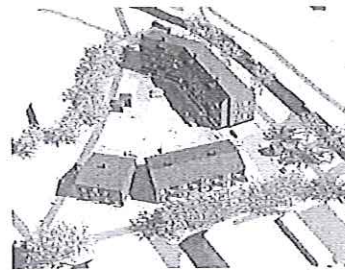
Vibrationerna i byggnaderna på grund av trafiken beräknas bli lägre än 0,3 mm/s.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier av föreslagen disposition erbjuder en gårdsmiljö med goda ljusförhållanden för lek och utevistelse och en variation av lokalklimat.



Solljusförhållanden vår- och höstdagjämning (20/3 och 22/9) kl 09:00, 12:00, 15:00



Solljusförhållanden midsommar kl 09:00, 12:00, 15:00

Barnkonsekvenser

Inom gångavstånd finns flera förskolor, fritidshem samt grundskola. På grannfastigheten Göklomstret ligger Brandliljans förskola med fyra avdelningar och barn i åldrarna 1-6 år. Norr om planområdet ligger Backluraskolan som är en kommunal grundskola med elever upp till årskurs fem. Planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation. Projektet innebär att en skyddad bostadsgård som kan nyttjas för lek av barn i området tillkommer.

Planområdet består i huvudsak av redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Områdets begränsade storlek och närhet till naturområden gör att de negativa konsekvenserna för lek och rekreation bedöms som små.

Tillkommande bostadsbebyggelse förväntas bidra till en ökad upplevd trygghet längs stråken.

Tidplan

Samråd	Kvartal 2
Utställning	Kvartal 3
Antagande	Kvartal 4

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Byggherren (Blomkronan AB) ansvarar för uppförande av bostadsbebyggelsen och anläggningar på kvartersmark samt återställnings-arbeten på allmän plats. Lantmäteriet genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

En överenskommelse om exploatering (exploateringsavtal) ska träffas mellan Stockholms stad (exploateringskontoret) och byggherren. Det upprättas genom stadens försorg och behandlar bl.a. reglering av marköverlåtelse. Exploateringsavtal skall träffas mellan staden och byggherren innan planen går till antagande

Efter fastighetsreglering kommer fastigheten att säljas till byggherren.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 7076 och P1 7075 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser finns ej för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Blomkronan 2 och del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1. Fastigheterna ägs av Stockholms Stad. Blomkronan AB har tomträttsavtal för fastigheten Blomkronan 2.

Fastighetsbildning

Genomförd fastighetsreglering krävs för att bygglov ska beviljas.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå områden ska överföras till Blomkronan 2. Röda områden ska överföras till Hässelby Villastad 28:1.

De delar av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 (ca 1850 kvadratmeter) som i detaljplanen utgör kvartersmark överförs till fastigheten Blomkronan 2 genom fastighetsreglering.

De delar av fastigheten Blomkronan 2 (ca 650 kvadratmeter) som i detaljplanen utgör allmän platsmark överförs till fastigheten Hässelby Villastad 28:1 genom fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.

Ledningsrätter och servitut

Markreservat har avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) respektive allmänhetens gång- och cykeltrafik (x). Rätt att bibehålla ledningar säkras med ledningsrätt, servitut eller avtal. Servitut ska bildas för allmän gång- och cykeltrafik.

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och byggande av bostadshusen samt andra anläggningar inom kvartersmark. Befintliga allmänna ledningar planeras ligga kvar.

Byggherren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten, även eventuell flytt av belysning, i allmän

platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga. Ett genomförande av detaljplanen innebär inga kostnader för Stockholms Stad.

Vatten och avlopp, El och tele m.m.

Byggherren bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning ska ske enligt de principer som framgår av markanvisningsavtalet och senare i överenskommelsen om exploatering.

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnads-karta.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, El/Tele

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

Dagvatten

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.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft.