



Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om detaljplaneförslag för del av fastigheten Åkermyntan 9 och fastigheten Kärrliljan 4 m fl i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2012-14378

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbete för att möjliggöra nya bostäder invid Åkermyntans centrum och för att utöka Åkermyntans centumparkering.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas den 1 november 2016, i hörsalen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 kl. 18 00 – 20 00. Mötet är ett traditionellt möte, som startar klockan 18:00. Notera att Tekniska Nämndhuset låses klockan 18:30 och det därefter inte är möjligt att komma in.

Programmet visas under tiden den 26/10 – 7/12 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Detaljplaneförslaget visas även i Hässelby Villastads bibliotek i Åkermyntans centrum, Lövkojsgränd 12, de tider då biblioteket har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 7 december 2016 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Maria Pettersson

Stadsbyggnadskontoret

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

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

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Kulturnämnden
Miljöförvaltningen
Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Ellevio AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden
Trafikverket
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Skanova
Utbildningsförvaltningen

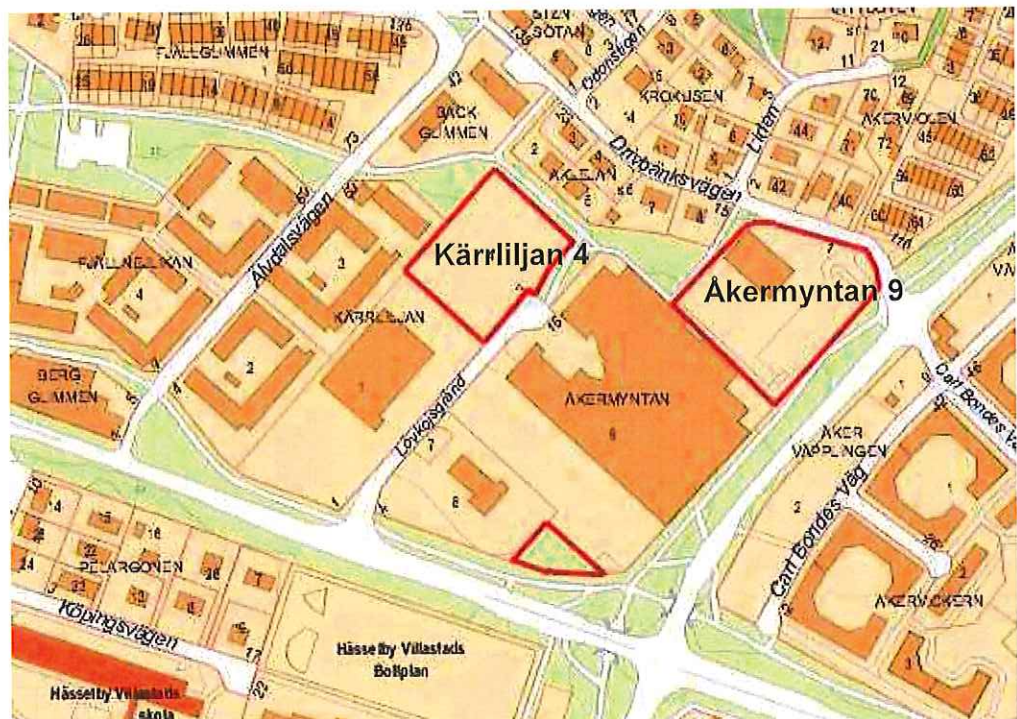
Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Åkermyntan 9 och fastigheten Kärrliljan 4 m fl i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2012-14378



Orienteringskarta. Planområdet markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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



Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar dels till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus invid Åkermyntans centrum, dels till att utöka centumparkeringen. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Detta projekt är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermyntans centrum är åtta våningar. Sammanlagt kan ca 210 lägenheter i olika storlekar rymmas.

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 4:e kvartalet 2016

Granskning 1:a kvartalet 2017

Antagande av SBN 2:a kvartalet 2017

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Befintlig bebyggelse	9
Offentlig service	9
Kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Konsekvenser	19
Stadsbild	19
Miljöbedömning	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Hydrologiska förhållanden	20
Förorenad mark	22
Störningar och risker	23
Barnkonsekvenser	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29
Genomförandetid	30
Verkan på befintliga detaljplaner	30

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:

Kärrliljan:

- *Rapport - Miljöteknisk provtagning* (WSP, 2012-07-10)
- *Rapport 15022 A Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2015-06-03)
- *PM Riskhantering* (WSP Brand & Risk, Stockholm 2010-10-25. *Riskanalysen togs tidigare fram i samband med planläggningen för utbyggnad av Åkermyntans centrum. Enligt kontorets kännedom är förhållandena oförändrade sedan denna riskutredning gjordes.*)
- *Dagvattenutredning Hässelby-Kärrliljan* (Åke Andersson Mark & Landskap, Rapport, 2016-08-17)
-

Åkermyntan:

- *Rapport 13083B Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2016-05-30)
- *Dagvattenutredning, Åkermyntan, Stockholm* (Tengbom, 2016-09-06)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Almquist medverkat, från trafikkontoret Johan Nilsson och från lantmäterimyndigheten Ragnhild Fahleryd. Förslag till ny bostadsbebyggelse har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetats av byggherrarnas arkitekter LINK arkitektur AB och Kirsh + Dereka Arkitekter

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus invid Åkermyntans centrum och till att utöka centumparkeringen.

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermyntans centrum är åtta våningar.

Sammanlagt kan ca 210 lägenheter i olika storlekar rymmas. All boendeparkering ordnas inom tomtmark. I kvarteret Kärrliljan ordnas all parkering, ca 90 platser, i garage. I kvarteret Åkermyntan ordnas en del av parkeringen, ca 25 platser, i garage och resten som markparkering. Dessutom tillkommer 55 bilplatser avsedda för centrums behov.

Projektet innebär ett bra tillskott av bostäder i ett läge med god tillgänglighet till befintlig service och kommunikationer.

Den gällande översiktsplanen ger stöd för föreslagen markanvändning och förtätning på platsen. Stadsbyggnadskontorets erfarenhet är att behovet av funktionella bostäder med god tillgänglighet är särskilt stort i villastadsdelarna. Punktvisa kompletteringar med mindre flerbostadshus är ett sätt att bredda bostadsutbudet med hus som har hiss och ändamålsenliga lägenheter. Det kan vara ett sätt att ge särskilt äldre människor möjlighet att bo kvar i den omgivning man är van vid.

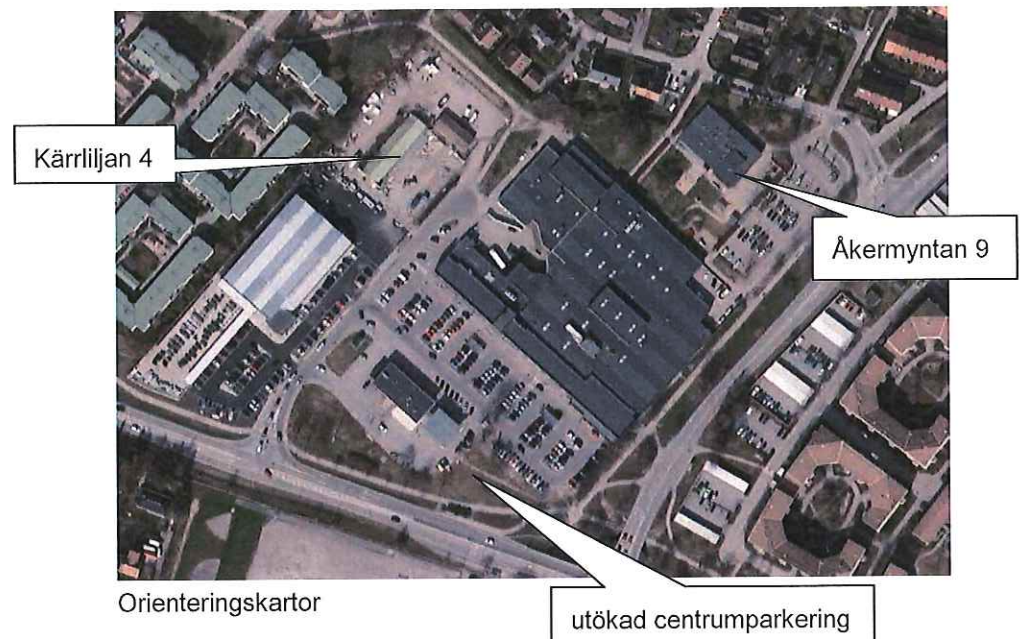
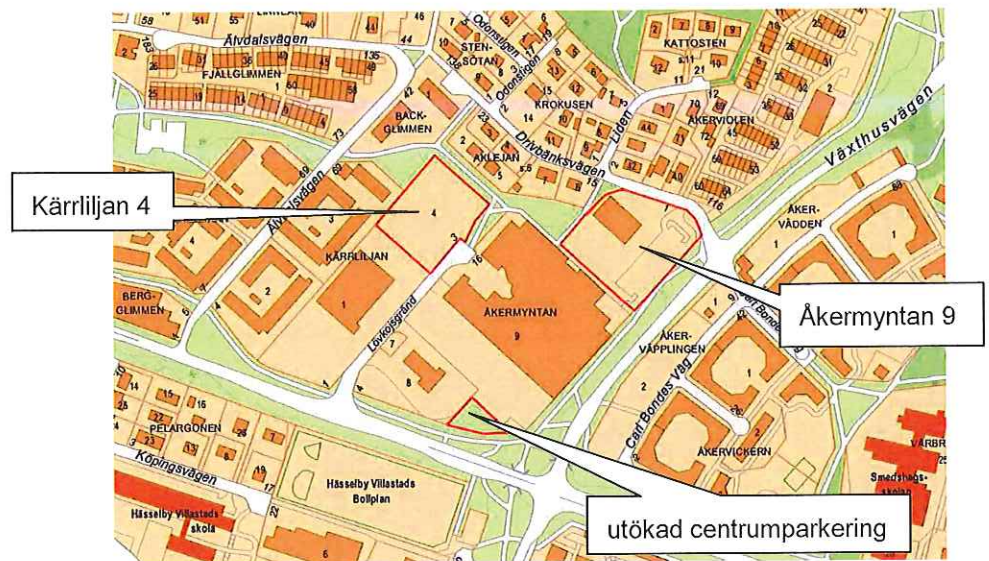
Inom hela stockholmsregionen finns ett starkt behov av nya bostäder. Utifrån ett övergripande hållbarhetsperspektiv måste staden byggas tätare, för att minska den miljömässiga påverkan en utglesad stad ger upphov till. Detta projekt är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden
Planområdet är beläget invid korsningen Lövvästvägen och Växthusvägen, vid Åkermyntans centrum. Det är uppdelat på två delar. En del ligger omedelbart nordöst om centrumbyggnaden och är en del av fastigheten Åkermyntan 9. I den här delen ingår även fastigheten Kärrliljan 4, som tidigare var en del av Plantagens anläggning på Kärrliljan 1, samt mellanliggande parkmark. Den andra delen är belägen söder om Åkermyntans parkering, invid gång- och cykelvägen. Det är idag parkmark som staden har för avsikt att sälja.

Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

Fastigheterna Kärrliljan 4 och Åkermyntan 9 är i privat ägo, medan parkmarken ägs av staden.



Orienteringskartor

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan, i vilken områdets pågående markanvändning redovisas som gles stadsbebyggelse. Staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö.

Området är inte kulturhistoriskt klassificerat av stadsmuseet.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Båda fastigheterna ligger inom ett område med glacial lera, med mindre mäktighet och med torrsprickor som under torrperioden kan vara genomgående. Ingen större infiltration bedöms kunna ske.

Kärrliljan

Markytan är relativt plan på nivå +ca 25 .0. Marken är idag en grusyta efter rivna växthus.

Jorden utgörs av fyllning på lera ovan morän på berg. Djupet till berg varierar mellan ca 6 och 16 m under nuvarande marknivåer. Fyllningens tjocklek varierar mellan ca 0,5 - 2 meter. Fyllningen är fast lagrad och består av huvudsakligen grus varvat med torrskorpelera, organisk mull och tegelrester. Lerans tjocklek varierar mellan ca 2 och 7,5 meter. Leran är fast och av torrskorpekaraktär ner till ca 3 meters djup.

Sättningar pågår inom området på grund av tidigare utförd uppfyllnad.

Åkermynatan

Planområdet lutar svagt åt sydost.

Markradon

Radonmätningar visar att marken ska klassas som normal – högradonmark. Vid grundläggning på högradonmark rekommenderas radonsäker konstruktion.

Hydrologiska förhållanden

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. Recipient för området är Lövstafjärden.

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. 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.

Dagvatten

Planområdet hör till Lövstadikets avrinningsområde. Dagvatten leds dit via kommunala dagvattenledningar och vidare ut i Mälaren.

Kärrliljan

Bortsett från lokala lågpunkter faller markytorna svagt mot söder mot en lågpunkt i sydvästra delen av Lövkojstränd. Viss inströmning till området kan ske från de högre liggande områdena norr och nordost om planområdet. Största delen av ytvattnet omhändertas av dagvattenbrunnar i gator och gc-vägar varför inströmningen till området bedöms som liten. Den fasta bergnivån lutar kraftigt mot söder/sydväst och grundvattnet rör sig sannolikt från de högre delarna i norr mot söder/sydväst.

Åkermyntan

Den planerade bebyggelsen bidrar till mer hårdgjord yta än i dagsläget och utan åtgärd kommer dagvattenflödet öka. För att inte den ökade flödesbelastningen ska påverka befintligt dagvattennät begränsas utflödet från området till det flöde som råder i dagsläget innan ny bebyggelse. Dagvattenflödet från området förväntas öka från 99 l/s till 140 l/s. Ökningen av flödet beror mycket på den utökade klimatfaktorn 1.25 (enl Svenskt vatten Publ 110 1.8.3).

Underlag på befintliga ledningars lägen och kondition på tomtmark saknas i nuläget. Anslutning för dagvattnet kan eventuellt ske till befintlig ledning i Växthusvägen. Genom området går i dagsläget en befintlig spillvattenledning som utreds vidare om den skall vara kvar eller flyttas.

Grundvatten

Information från långtidsmätningar av grundvattennivåer saknas. Grundvattenmätning har enligt Geoteknisk undersökning utförts i ett, då nyinstallerat, grundvattenrör. Enligt en mätning i början på juli 2012 var grundvattnets trycknivå +23,2 (RH00), ca+23,7 (RH2000). Grundvattennivån fluktuerar normalt med årstid och nederbördsförhållanden, vilket innebär att såväl högre som lägre grundvattennivåer kan förväntas.

Översvämningar

På Stockholms stads översvämningsskartor redovisas rinnvägar och översvämningdjup vid ett 100-års regn. Enligt dessa kartor finns mycket begränsande ytor inom området som kommer att översvämmas vid ett 100-års regn.

Befintlig bebyggelse

Kärrliljan

Fastigheten Kärrliljan 4 är idag obebyggd, och marken är en grusyta efter rivna växthus.

Åkermyntan

Den aktuella delen av fastigheten Åkermyntan 9 är idag dels bebyggd med en förskola som avses rivas, dels ianspråktagen för centrumparkering.

Offentlig service

Skola och förskola

Befintlig förskola kommer att rivas och ersättas av en ny, större i kvarteret Snödroppen, ca 400 meter fågelvägen nordost om centrum.

Närmaste skolor är Smedshagsskolan, som ligger ca 500 meter fågelvägen öster om planområdet, Trollbodaskolan, som ligger på samma avstånd väster om planområdet och Hässelby Villastads skola, som ligger ca 300 meter fågelvägen söder om planområdet. Alla skolorna har klasser från sexårsverksamhet till och med årskurs nio.

Kommersiell service

Åkermyntans centrum är beläget omedelbart intill planområdet, ett mindre men livaktigt stadsdelscentrum med handels- och serviceutbud. Här finns livsmedelsbutiker, småbutiker, restauranger och vissa servicefunktioner bl.a. ett bibliotek och en vårdcentral.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås med bil företrädesvis via Lövstavägen, Sandviksvägen och Växthusvägen som är genomfartsgator genom Hässelby Villastad. Från Järfälla kommun nås det via Skälbyvägen. Bostadskvarteren angörs från Drivbänksvägen respektive Lövkojsgränd.

När staden byggde ut Drivbänksvägen så förlades en del av den södra trottoaren på fastigheten Åkermyntan 9.

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: 119 mellan Backlura och Spånga station, 198 mellan Stockholms C och Backlura, 518 mellan Vällingby och Kista, samt 543 och 541 mellan Vällingby, Barkarby och Jakobsberg C.

Tillgänglighet

Stadens riktlinjer uppfylls.

Störningar och risker

Förorenad mark

Kärrliljan

Enligt muntliga uppgifter har det förekommit trädgårds- och odlingsverksamhet på platsen sedan tidigt 1900-tal, bland annat fruktträd. Det har inte framkommit uppgifter om annan verksamhet på fastigheten innan Plantagen etablerades. Plantagen uppförde under 1980-talet byggnader som användes som växthus och för försäljning. Dessa uppvärmdes med olja, med en oljepanna belägen i en byggnad på nuvarande fastigheten Kärrliljan 4. Plantagens tidigare växthusbyggnader är nu rivna.

Provtagning visar att jordmassor (fyllmassor) generellt inom området underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Flertalet analyser ligger även under riktvärden för känslig markanvändning (KM). Provpunkter med halter KM-MKM återfinns främst i områdets nordöstra del. Endast ett jordprov (12W08, 0-0,5 m djup) överskrider MKM och då med avseende på metaller (bly och koppar).

Baserat på utförd undersökning görs bedömningen att föroreningsituationen inom Kärrliljan 4 medför låg risk för människa och miljön vid dagens markanvändning (växthus med försäljning). Vid förändring till mer känslig markanvändning (såsom planerat bostadsbyggande) bedöms dock risker för främst människa kunna föreligga.

Utifrån utförda undersökningar rekommenderas följande:

- Området kan nyttjas utan åtgärd för dagens markanvändning som motsvarar MKM-mark.
- Vi förändring till mer känslig markanvändning bör en riskbedömning genomföras för att bedöma behov av

- riskreduktion och eventuella åtgärder av föroreningssituationen i mark.
- Schaktade överskottsmassor av fyllning kan generellt klassas som KM - MKM vid hantering. Ett flertal analyser visar dock halter i jord understigande KM. Ska massor klassas som <KM krävs en mer detaljerad provtagning i t.ex. enhetsvolymer. Detta kan utföras före eller under entreprenadskedet.
 - Vid dagens markanvändning (MKM-mark) kan schaktade massor återanvändas inom området. Ska massor lämna området måste dessa tas om hand vid godkänd mottagningsanläggning.
 - Underlagrande naturlig jord (lera) bedöms inneha låga halter, <KM.
 - Asfalt inom området är inte tjärbaserad och kan hanteras utan restriktioner avseende PAH.
 - Marken inom området klassas som normalhögradonmark.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Åkermyntan

Förorenad mark finns inte på fastigheten.

Buller, vibrationer

Båda fastigheterna påverkas av ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen samt av ljud från lekande barn och besökare till centrumanläggningen.

Kärrliljan

De yttre störningarna består därutöver av buller från vägtrafik, främst från Lövkojsgränd.

Åkermyntan

De nya bostadshusen utsätts även för måttliga till höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Växthusvägen.

Farligt gods

Kärrliljan

När det gäller frågor om farlig verksamhet och farligt gods har en riskanalys för platsen tidigare tagits fram i samband med

planläggningen för utbyggnaden av Åkermyntans centrum, Dp 2011-05831 (WSP Brand & Risk, Stockholm 2010-10-25). Enligt kontorets kännedom är förhållandena oförändrade sedan riskutredningen gjordes.

Där beskrivs Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer för hur nära transportleder för farligt gods samt bensinstationer som ny bebyggelse kan planeras. Rekommendationerna innebär kortfattat att 25 m kring vägar med farligt gods skall lämnas bebyggelsefritt. Avståndet till bostadsbebyggelse bör vara 75 m. Vidare anges att inom 100 meter från en bensinstation ska alltid risksituationen och olägenheter för människor och miljö analyseras och bedömas.

Enligt riskanalysen är det farligt gods-trafiken på Lövstavägen bidrar med transporter av freoner, som vid utsläpp kan spridas i luft och drabba planområdet. Därför bör friskluftsintag för ventilation inte placeras i fasaden mot Lövstavägen. Bestämmelse om det införs i planen.

Bensinstationen som ligger invid planområdet utgör också en källa till transporter. Den hanterar bensin och diesel. Då olyckor förknippade med bensin, diesel och även E85, om detta används i framtiden, endast har ett konsekvensområde på 30 meter och lågpunkten där vätska troligtvis samlas ligger längre än 30 meter från planerad bebyggelse bedömdes då att hänsyn till dessa transporter på Lövstavägen inte behöver tas för den berörda detaljplanen.

Kontorets bedömning är att en ny riskanalys inte behöver tas fram för ny bostadsbebyggelse på Kärrliljan 4. Avståndet mellan bensinstationens centralpåfyllning och närmaste bostadshus blir mer än 100 meter och det kortaste avståndet mellan planerad bebyggelse och Lövstavägen blir mer än 140 meter.

Åkermyntan

För planområdet Åkermyntan 9 behöver ingen riskanalys tas fram.

Planförslag

Ny bebyggelse

Gestaltungsprinciper

Kvarteren Åkermyntan och Kärrliljan ligger i gränslandet där stadsrum i olika skalor möts. Norr om centrum, vid

Drivbänksvägen och dess tvärgata Liden, finns småskalig villa- och radhusbebyggelse. På södra, östra och västra sidan är skalan mycket större. Där finns köpcentrumet Åkermyntan med tillhörande parkeringar och kvarter med flerbostadshus.

Utmed kvarteren sträcker sig de relativt trafikerade genomfartsgatorna Lövvägen och Växthusvägen. Vägarnas utformning med få korsningar och utan trottoarer förstärker också dess intryck av trafikled. På andra sidan Växthusvägen finns en zon med parkeringar tillhörande flerbostadshusbebyggelsen längs Carl Bondes väg. Mellan villabebyggelsen och Åkermyntans köpcentrum finns en fin mindre park som är en del av ett längre sammanhängande parkstråk västerut. Parken gränsar till kvarteret i nordväst.

Kärrliljan

Kvarteret Kärrliljan ligger längst in på Lövköjsgränd. Mot öster ligger Åkermyntan Centrum, mot söder växtbutikens Plantagen, mot väster flerbostadskvarter om två till fyra våningar. Mot norr löper en gång och cykelbana och norr om denna, något högre beläget, villabebyggelsen. Kvarteret bildar en naturlig koppling mellan flerbostadshusens skala mot väster och Åkermyntans centrum.

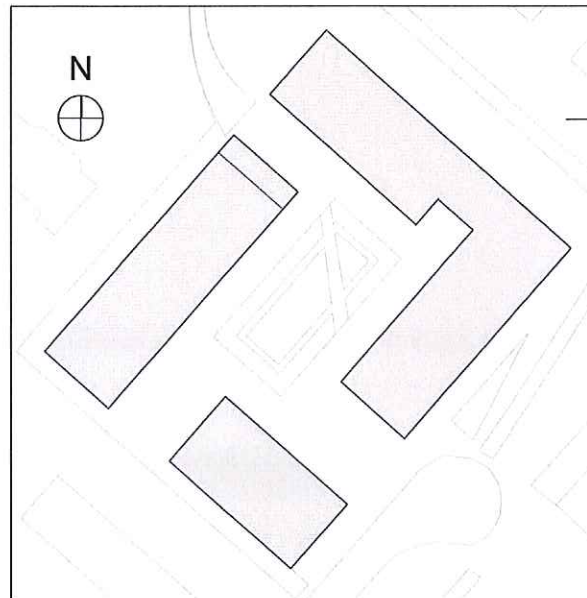
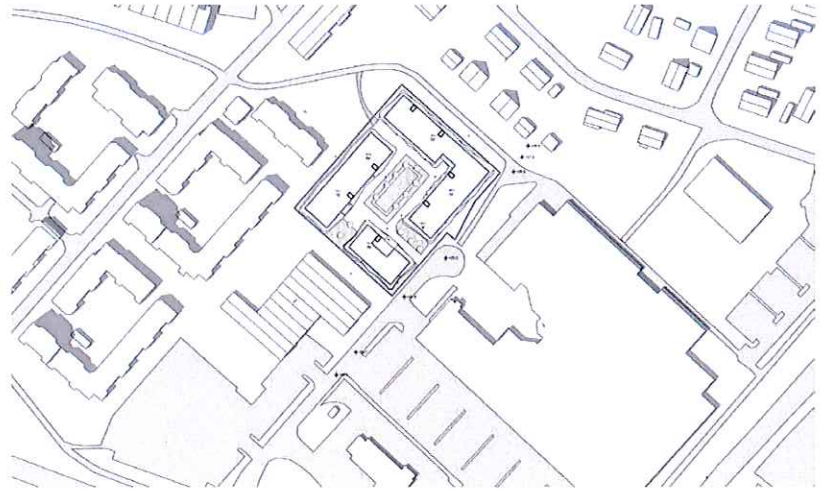
De nya bostadshusen är i fyra våningar. Huset mot söder föreslås få en takterrass för de boende. Här kommer trapphuset med hiss upp till taket. Sammanlagt kan knappt 120 lägenheter rymmas, i storlekar från 1 RoK till 4 RoK.

Rörelserna till och från kvarteret koncentreras mot Lövköjsgränd och Åkermyntans centrum - här placeras trapphusentréer, miljörum samt garageinfart. Med mer rörelser skapas en tryggare miljö invid vändplanen och centrumets baksida med lastgård.

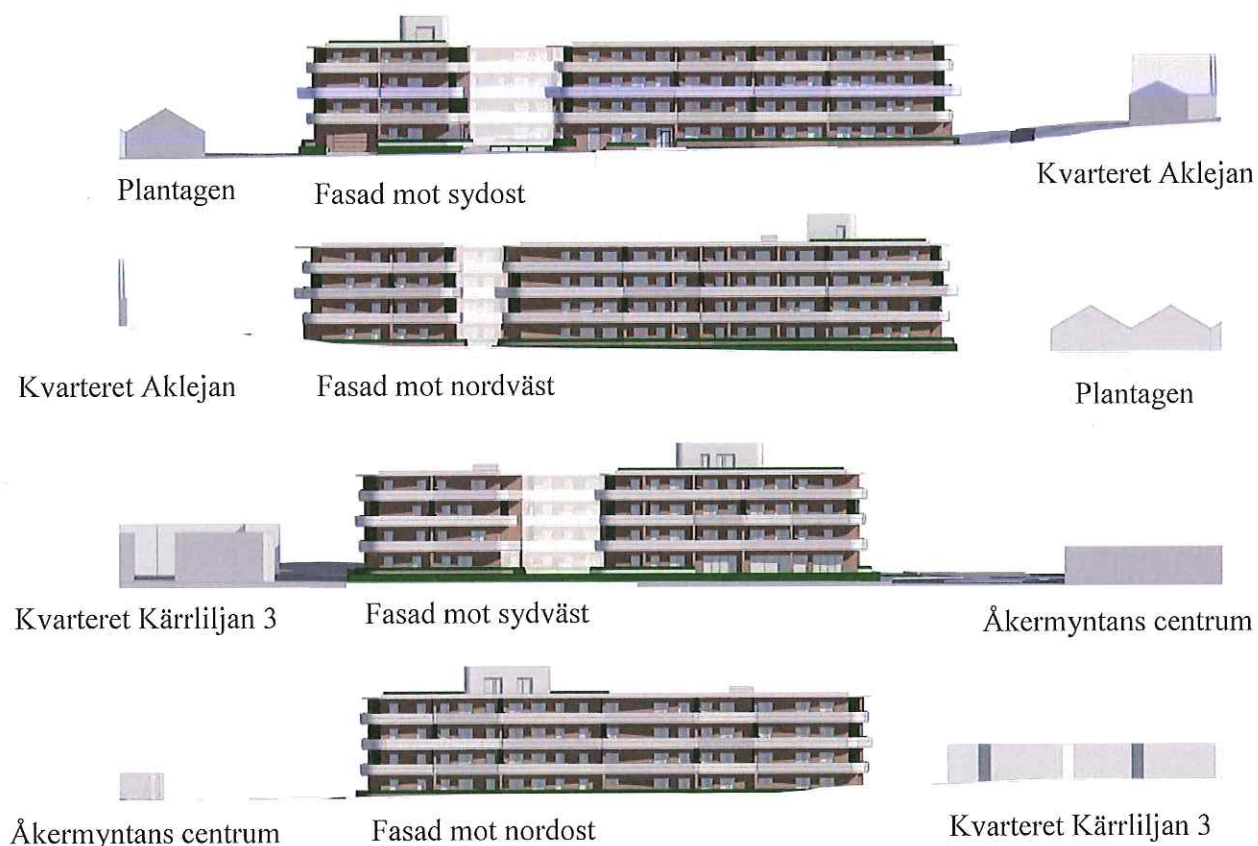
De nya byggnaderna bildar ett kringbyggt kvarter med öppningar mot Lövköjsgränd, mot parken i väster samt mot söder. Öppningarna i kvarteret kopplar gården till parkmiljön liksom de befintliga flerbostadskvarteren.

Husen gestaltas med böljande balkonger som löper runt husen och med fasader i trä, vilka anknyter till villabebyggelsen träfasader. Bottenvåningarna ligger i marknivå med uteplatser som bildar övergång mellan gården och bostaden.

Hela kvarteret underbyggs med garage. Här finns parkering för bilar och lättåtkomliga cykelplatser samt lägenhetskompement.



Situationsplaner



Illustrationer Kirsh + Dereka Arkitekter

Åkermyntan

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermyntans centrum är åtta våningar. Sammanlagt kan ca 95 lägenheter i olika storlekar rymmas i storlekar från 1 RoK till 4 RoK.

Utformningen tar sin utgångspunkt i platsens egenskap av övergångszon. Bebyggelsen formar ett gårdsrum som öppnar sig mot parken i nordväst och förlänger därigenom gårdsrummet visuellt mot parken, och vice versa. Mot villabebyggelsen är kvarteret småskaligare och mer upplöst för att i södra änden vara mer sammanhållet med en större skala. Närmast Drivbänksvägen föreslås ett mindre hus med trapphus i tre våningar. Längs köpcentrumet Åkermyntans angörning och parkering placeras ett hus med två trapphus och fyra våningar. Detta hus får upphöjda terrasser längs med den södra sidan för att skapa en levande miljö med grönnska på mot den relativt hårda nordsidan av köpcentrumet. Slutligen föreslås att en större byggnad med tre trapphus placeras ut mot Växthusvägen och resterande

parkeringsplatser. Denna byggnad varierar i höjd från fyra plan i norra änden till åtta längs i söder. Under denna byggnad finns också ett garage för de boende.

De lägre byggnadskropparna föreslås få en lugn färgsättning med ljusgrön och gråvit puts, medan den större huskroppen får en mer varierad färgsättning med puts i rött och några olika schatteringar av grönt och grått, vilka går mot ljusare nyanser högre upp. Den högsta delen ligger också förskjuten något bakåt. Genom detta skapas ett spel mellan kulörer och byggnadskroppens volym i höjd- och djupled för att skapa liv och variation i den större skalan.



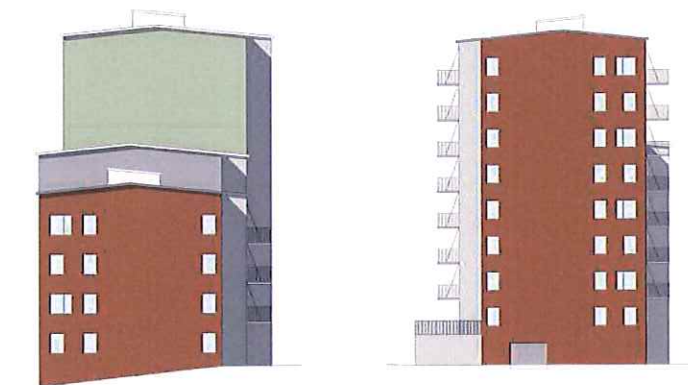
Situationsplaner



Perspektiv av hus 3, fasader mot Växthusvägen



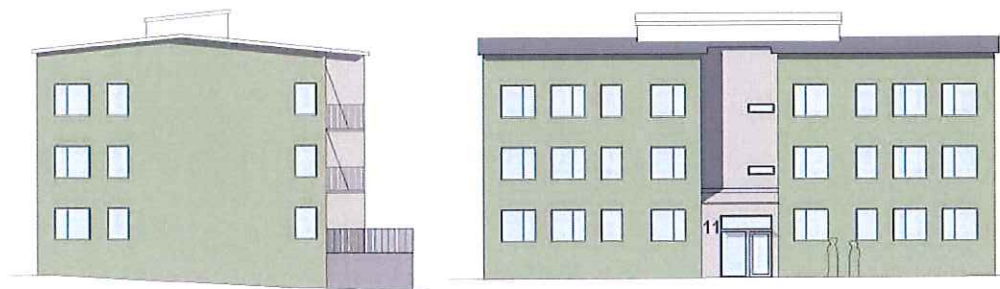
Hus 3, fasader mot Växthusvägen



Gavelfasader hus 3, mot söder och mot norr



Hus 2, gavel mot väster och fasad mot Åkermymtans centrum, med terrasser i bottenvåningen



Hus 1, gavel mot väster med terrasser i bottenvåningen mot gården och fasad mot Drivbänksvägen



Flygperspektiv sett från nordväst

Illustrationer LINK arkitektur AB

Gator och trafik

Den del av Åkermyntan 9 som är trottoar utmed Drivbänksvägen, idag kvartersmark (centrumändamål), läggs i planen ut som allmän platsmark (gata).

Boendeparkering

All boendeparkering ordnas inom tomtmark.

Kärrliljan

I kvarteret Kärrliljan ordnas all parkering, ca 90 platser, i garage under mark. Boendeparkeringen motsvarar 0,75 p-platser / lägenhet.

Åkermyntan

Här kan sammanlagt 116 p-platser rymmas. 61 av p-platserna är avsedda för boende, varav ca 25 kan rymmas i garage under mark. Boendeparkeringen motsvarar 0,65 p-platser / lägenhet. Av de 116 p-platserna är 55 bilplatser på mark avsedda för centrums behov.

Centrumparkering

Norr om centrum kommer 55 bilplatser på mark att anordnas för centrums behov. Det innebär en liten ökning från dagens knappt 50 p-platser. Ytterligare platser kan ordnas på den mark som tillförs fastigheten i söder.

Cykelparkering

Kärrliljan

I kvarteret Kärrliljan ordnas all cykelparkering, 140 platser i tvåvåningsställ, i garaget under mark. Det vilket motsvarar 1,1 platser/lägenhet.

Åkermyntan

Här kan 185 cykelparkeringsplatser ordnas, vilket motsvarar 2 platser/lägenhet. Av dessa finns 62 cykelparkeringsplatser inomhus i tvåvåningsställ - 12 i varje trapphus utom ett och 14 i garaget. I planen införs även en byggrätt för cykelförråd på gården, om det skulle behövas.

Gång- och cykeltrafik

Det är av största vikt att den befintliga gång- och cykelvägen som ansluter till vändplanen på Lövkojsgård behålls.

Angöring till bostäder

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd klaras inom 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Bostadshusen har hiss.

Teknisk försörjning

VA, el och fjärrvärme

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

Avfallshantering

Hushållsavfall kommer att hanteras med bottentömmande kassuner.

Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, 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.

Stadsbild

Den nya bostadsbebyggelsen innebär en komplettering i befintlig bebyggd miljö. Flerbostadshusen har en storlek som känns igen från flerbostadshus i stadsdelen, främst i kvarteren väster om Åkermyntans centrum. Däremot blir de med nödvändighet större än omgivande villor och radhus. De nya bostäderna innebär ökad trygghet i området och utmed gångstråken.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan det via dagvattenledningar leds till Lövstadiket för att sedan släppas ut i Mälaren. Byggherrarna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hydrologiska förhållanden

Kärrliljan

Planerad exploatering kommer sannolikt inte påverka grundvattenflödet eftersom grundläggningen huvudsakligen sker i befintlig fyllning och endast delvis berör naturligt lagrad jord. Eftersom naturligt lagrad jord består av tät lera bedöms möjligheten till infiltration och perkolation begränsas till delarna med fyllnadsmaterial.

Översvämningar

Genom exploateringen kommer lågpunkterna inom fastigheten att tas bort och risken för översvämningar elimineras.

Exploateringen kommer inte heller att blockera några rinnvägar vid en översvämning.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning finns strax söder om Kärrliljan 4 och från denna förutsätts en servisledning avsättas för planerat område. Befintlig dagvattenledning i Lövköjsgränd har dimension D400 och har i antagen anslutningspunkt en vattengångshöjd på VG +23.3 (RH2000). Befintliga dagvattenledningar är av tillräcklig kapacitet för avledning av dagvatten för befintliga anläggningar.

På grund av markförhållandena samt det underliggande garaget är infiltration ej möjlig i någon större omfattning. För att omhänderta det ökade flödet efter exploatering bör detta därför göras genom fördröjning. Detta kan ske genom ett fördröjningsmagasin placerat mellan de två huskropparna där det inte byggs garage under mark. Fördröjning föreslås även ske genom ett dränerat fördröjningsdike runt byggnaderna. Stuprör från taket leds ut med utkastare och rännदार till detta dike.

Skillnaden i flöde mellan befintliga och planerade ytor inräknat klimatfaktor 1,2 är ca 55 l/s. Detta flöde skall fördröjas. Det innebär behov av fördröjningsmagasin med tomrumsvolym 33 m³.

Det dränerande fördröjningsdiket runt husen ger drygt 15 m³ tomrumsvolym sam en viss infiltration i fyllnadsmaterialet ovan leran. Utöver tomrumsvolymer i det dränerade fördröjningsdiket krävs ca 20 m³ tomrumsvolym som kan utföras genom ett magasin med markkassetter. Detta kan placeras i söder mellan de två huskropparna där det ej byggs garage. Fördröjningsmagasinet skall förses med bräddutlopp samt strypt bottenutlopp.

På grund av de höga vattengångshöjderna på dagvattensystemet kommer byggnadernas dränering att behöva pumpas.

Eftersom huvuddelen av kvartersmarken kommer att bestå av tak, icke trafikerade markytor (parkering sker i garage) samt grönytor kommer mängden föroreningar som förs till dagvattennätet att bli mycket ringa under förutsättning att material i takbeläggning m m inte utförs av oskyddade ytor av koppar och zink.

Åkermyntan

Dagvatten

Den planerade nybyggnationen bidrar till mer hårdgjord yta än i dagsläget och dagvattenflödet förväntas öka. På grund av markförhållandena, glacial lera, är infiltration inte möjlig i någon större omfattning. Och för att den ökade flödesbelastningen inom området inte ska påverka befintligt ledningsnät fördröjs vattnet lokalt istället för att ledas direkt till nätet. För att omhänderta det ökade flödet efter exploatering bör detta därför göras genom fördröjning.

Ett förslag för dagvattenhanteringen har tagits fram där dagvatten fördröjs och renas via ett antal olika lösningar och ev. oljeavskiljare innan det går vidare på kommunens ledningar. Gestaltungsprincipen för platsen är att skapa en grön utemiljö med träd, buskar, perenner och grönytor med ekologiska värden för en hållbar utveckling.

Stuprörsvatten som genereras kan tas om hand i nedsänkta eller upphöjda växtbäddar. På gårdarna fördröjs dagvattnet i öppna stråk och tas om hand av växtligheten. Överskottsvatten leds mot dagvattenbrunnar. Vid mycket regn kan vattenspeglar bildas i svackformade översilningsytor på gården. Hårdgjorda ytor lutar mot grönytor för att nyttja översilningsytor i största möjliga mån. Försänkta grönytor fungerar som fördröjningszon av dagvattnet vid kraftiga regn och som översilningsyta och breddning vid extra kraftiga regn. Även här finns ytor där stående vatten i svackdiken lämpar sig väl. Parkeringsytorna är möjliga att bygga under med fördröjningsmagasin.

Vid trädplanteringar i hårdgjorda ytor placeras träden i skelettjordar för att även där kunna hantera, fördröja och rena dagvatten.

Förorenad mark

Kärrliljan

Eftersom i stort sett allt fyllnadsmaterial kommer att bortschaktas kommer sannolikt föroreningar att schaktas bort i samband med detta.

Utifrån utförda undersökningar rekommenderas följande:

- Området kan nyttjas utan åtgärd för dagens markanvändning som motsvarar MKM-mark.
- Vi förändring till mer känslig markanvändning bör en riskbedömning genomföras för att bedöma behov av

riskreduktion och eventuella åtgärder av föroreningssituationen i mark.

- Schaktade överskottsmassor av fyllning kan generellt klassas som KM - MKM vid hantering. Ett flertal analyser visar dock halter i jord understigande KM. Ska massor klassas som <KM krävs en mer detaljerad provtagning i t.ex. enhetsvolymer. Detta kan utföras före eller under entreprenadskedet.
- Vid dagens markanvändning (MKM-mark) kan schaktade massor återanvändas inom området. Ska massor lämna området måste dessa tas om hand vid godkänd mottagningsanläggning.
- Underlagrande naturlig jord (lera) bedöms innehålla låga halter, <KM.
- Asfalt inom området är inte tjärbaserad och kan hanteras utan restriktioner avseende PAH.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Störningar och risker

Buller

Riktvärden för trafikbuller utomhus klaras enligt ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader”, SFS 2015:216.

Med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas på båda fastigheterna.

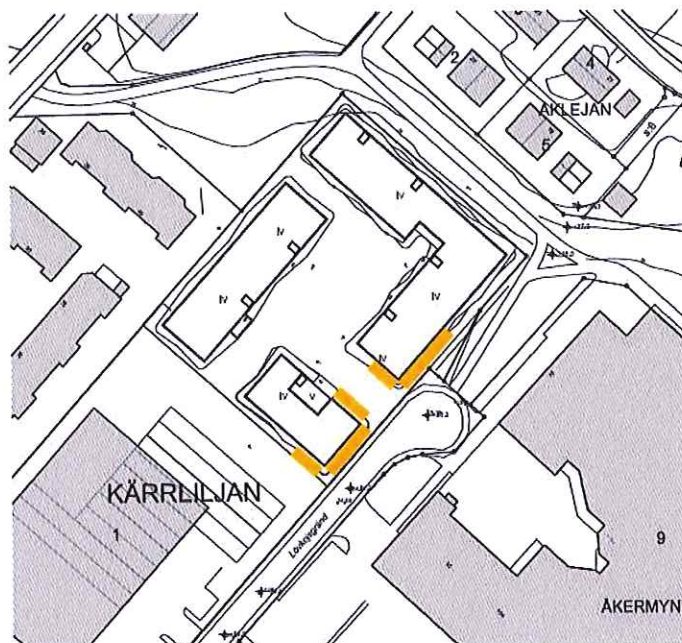
Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- den dygnskvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm.
- i bostadslägenhet större än 35 kvm alla bostadsrum får högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå vid fasad eller minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB (A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnskvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Kärrliljan

Vid mest utsatta fasad blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Större delen av byggnaderna får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum. Den maximala bullernivån nattetid blir vid de planerade bostädernas fasader närmast Åketmyntan upp mot 80 dB(A), på gården är nivån högst 70 dB(A).

På ritning nedan redovisas de åtgärder som krävs för att klara detaljplanens krav på trafikbuller utomhus på balkong. Vissa balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid fönster mot balkongerna samt på balkongerna. Några balkonger förses även med våningshögt bullerskydd på en sida.



Förklaring:
Bullerdämpande åtgärder
Ljudabsorbent i balkongtak och tätt räcke

Åkermlyntan

Vid mest utsatta fasad blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A).

Vid utformningen av byggnaderna har stor hänsyn tagits till trafikbullret. Med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. De flesta lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla bostadsrum och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A)

maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. För alla lägenheter kan målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av bostadsrum klaras utan avskärmningar på balkongerna.

Lägenheterna mot Växthusvägen kommer inte ha egen tyst balkong. Alla lägenheter har tillgång till en större gård med gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det innebär att alla lägenheter kommer att ha tillgång till en balkong och/eller gemensam uteplats med högst dessa nivåer. Den gemensamma uteplatsen bör vara minst 12 m² stor och kräver troligen tak med ljudabsorbent för att skärma bullerregnet och uppnå 50 dB (A) ekvivalentnivå.

Farligt gods

Kontorets bedömning är att en ny riskanalys inte behöver tas fram för ny bostadsbebyggelse i kv Kärrliljan. Avståndet mellan bensinstationens centralpåfyllning och närmaste bostadshus blir mer än 100 meter och avståndet mellan planerad bebyggelse och Lövstavägen blir mer än 140 meter (se sidan 11).

Barnkonsekvenser

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barns miljö.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Exploateringskontoret ansvarar dels för att en överenskommelse om exploatering tecknas mellan staden och byggherrarna, dels för att en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas mellan staden och fastighetsägaren till Åkermyntan 9.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.
- Byggherrarna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

- Byggherrarna 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 marköverlåtelse. Avtalet upprättas se-nast innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Åkermyntan 9, hela fastigheten Kärrliljan 4, del av fastigheten Hässelby Villastad 22:8 samt del av Hässelby Villastad 14:33 och Hässelby Villastad 31:1. De två förstnämnda fastigheterna är i privat ägo, medan fastigheterna Hässelby Villastad 22:8, 14:33 och 31:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget medger bostäder och centrumändamål inom kvartersmark, och på den allmänna platsmarken medges gata för fordons- gång och cykeltrafik och parkmark. För detaljer, se nedan under rubriken Förändringskarta.

Planområdet omfattar mark som idag är planlagd för centrumanvändning, som handelsträdgård och som parkmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark för bostad eller centrumändamål ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Ett område är idag parkmark men ska vara kvartersmark för bostad. Det sker genom fastighetsreglering från Hässelby Villastad 22:8 och 31:1 till Åkermyntan 9. Ett annat område av Hässelby Villastad 14:33 som idag är parkmark ska vara kvartersmark



med centrumändamål. Det sker genom fastighetsreglering eller avstyckning.

Ett område utlagt som allmän platsmark för gata ska ägas av Stockholms kommun. Det sker genom fastighetsreglering från Åkermyntan 9 till den av kommunen ägda fastigheten Hässelby Villastad 22:8.

Rättigheter

Åkermyntan 9 belastas av avtalsrättigheter för avloppsledning, vattenledning, gasledning och elledning (diarienummer 01-IM2-79/10546A-D). Ledningarnas läge är inte utredd.

Lantmäterimyndigheten kan vid fastighetsbildning förordna att rättigheterna ska bestå i det avskilda området om behov finns.

Ny gemensamhetsanläggning avses bildas på Åkermyntan 9 på område markerat med g. Gemensamhetsanläggningens syfte är in- och utfart, och den ska vara gemensam för de bostadsfastigheter och fastigheter med centrumändamål som bildas i kommande förrättning.

Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Behovet av ny ledningsrätt på den mark som idag är allmän platsmark men som enligt förslaget ska vara kvartersmark prövas i lantmäteriförrättning.

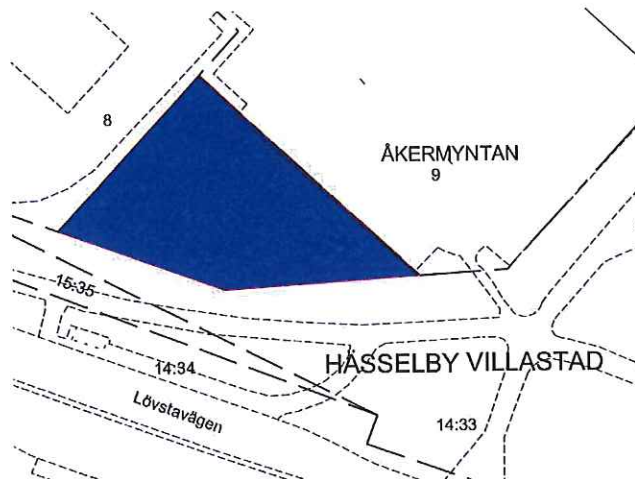
Förändringskarta

Rött streck är plangräns, svart streckat streck är fastighetsgräns. Där fastighetsgräns och plangräns sammanfaller visas endast rött streck.

Kärrliljan

För Kärrliljan 4 sammanfaller fastighetsgräns och plangräns och ingen fastighetsbildning krävs.

Del av Hässelby Villastad 14:33



- Blått område är idag allmän platsmark (park) och ska utgöra kvartersmark (centrumändamål)

Åkermyntan 9



- Grönt område är idag kvartersmark (centrumändamål) och ska utgöra allmän platsmark (gata).
- Blått område är idag allmän platsmark (park) och ska utgöra kvartersmark (bostad).

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförsäljning
Marken som idag är parkmark kommer att säljas till fastighetsägaren till Åkermyntan 9, Citycon, efter genomförd fastighetsbildning.

Kostnader inom kvartersmark
Byggherrarna står för exploateringskostnaderna inom kvartersmarken.

Kompletterade utredningar behövs för grund- och radonundersökningar.

Under byggtiden bör schaktmassor från Kärrliljan 4 kontrolleras med avseende på föroreningar.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen kan komma att behöva dämpas så att aktuella riktvärden för industri buller klaras.

Markradon
Radonmätningar visar att marken ska klassas som normal – högradonmark. Vid grundläggning på högradonmark rekommenderas radonsäker konstruktion.

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.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el/tele, fjärrvärme m m
Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

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

Kärrliljan

På grund av de höga vattengångshöjderna på dagvattensystemet kommer byggnadernas dränering att behöva pumpas. Enligt

stadens översvämningskartor skall ej översvämning ske ens vid 100-års regn. Som en extra säkerhet kan man placera garageinfarten så högt som praktiskt är möjligt.

Genomförandetid

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6508A, från 1976, och Pl 8009, från 1982, helt upphör att gälla inom planområdet.