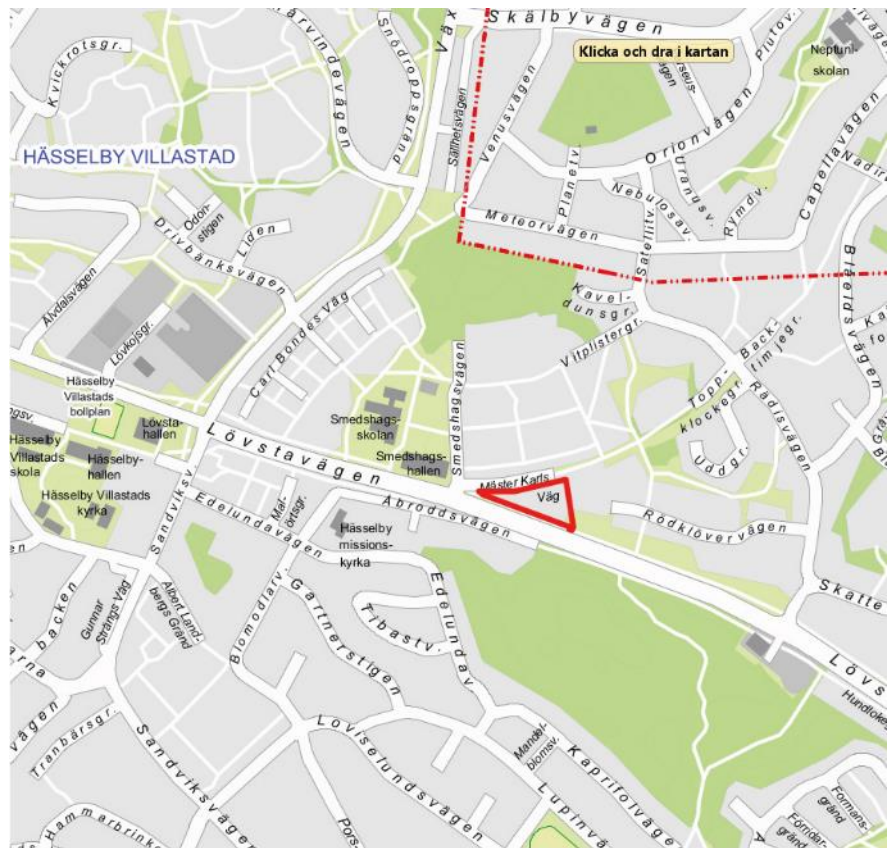


Planbeskrivning för fastigheten Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby Villastad i Stockholm, S-dp 2022-04072



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 130 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsens placering tar upp en viktig siktlinje genom Smedshagenområdet.

Området är idag varierat med en blandning av typologier. Bebyggelsens skala och utformning anpassas till områdets karaktär. En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövstavägen.

Bebyggelsen ska möta Mäster Karls väg och Lövstavägen med entréer. Bilparkering löses i garage under mark som nås via Mäster Karls väg. En befintlig in- och utfart mot Lövstavägen behålls i planförslaget som utfart för tillgänglig angöring och avfallshantering.

Planområdet ligger intill Lövstavägen som är utpekad som sekundärled för farligt gods. Bebyggelsen är placerad med cirka 30 meters avstånd från vägen och plankartan innehåller regleringar för riskreducerande åtgärder.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	12
Mark och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Planeringsunderlag	14
Kommunala	14
Utredningar	15
Planeringsförutsättningar	15
Kommunala	15
Miljökvalitetsnormer	16
Miljö	17
Hälsa och säkerhet	17
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	19
Kulturmiljö	19
Service	20
Trafik	20
Konsekvenser	20
Bostadsförsörjning	20
Natur	21
Miljö	22
Miljökvalitetsnormer	25
Hälsa och säkerhet	25
Sociala	29
Trafik	30
Mellankommunala frågor	30
Annat	30

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 130 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22. De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med siktlinjer in mot Smedshagen. Bebyggelsen ska hålla en 5-våningskala i den västra delen som trappar ned i 4 våningar mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad, Stockholms stad, S-dp 2022-04072, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-08-25 § 24.

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Matilda Toft och kartingenjör Gunnar Swahn. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Almqvist, Monica Carlbaum och Emma Zetterman medverkat.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheten 22 i Hässelby Villastad. Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Fastighetsbolaget Strandärten AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-25 (dnr 2022-04072) att planarbete skulle påbörjas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Gällande plan för området anger markanvändning industri och parkmark mot Lövstavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövstavägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med siktlinjer in mot Smedshagen. Bebyggelsen ska hålla en 5-våningskala i den västra delen som trappar ned i 4 våningar mot den lägre bebyggelsen i planområdets

östra del. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

Arkitektonisk idé



Översiktsbild över planområdet mot sydost. Gråfärgade volymer samrådsförslag detaljplan för Smedshagen. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Bild: Arkitema

Planområdet ligger i ett gränsland där olika skalor möts. Norr om Strandärten 22 finns Smedshagen, en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade i halvslutna kvarter för att återskapa karaktären av innerstadens kvartersstruktur. På södra sidan Lövstavägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om Strandärten 22 utgörs bebyggelsen av en låg förskolebyggnad och radhus.

Den föreslagna bebyggelsen har ett medvetet förhållningsätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och ska bidra till att rama in gaturummet utmed Lövstavägen och Mäster Karls väg. Bebyggelsen ska förhålla sig höjdmässigt till den planerade bebyggelsen på norra sidan Mäster Karls väg och trappar ned mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör ha ett lågmält och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.



Vy från gångvägen i förlängningen av Mäster Karls väg. Bild: Arkitema.

Lövstavägen är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk och planen ska bidra till gatans långsiktiga potential att omvandlas till ett sammanlänkande rum med vistelsekvaliteter där människor från olika stadsdelar möts.



Vy från Lövstavägen mot öster. Gråfärgade volymer till vänster i bild Smedshagens samrådsförslag. Bild: Arkitema.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning



Situationsplan. Bild: Arkitema.

Den föreslagna bebyggelsen omfattar tre volymer av lamelltypologi. De har ett medvetet förhållningssätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och tar upp en viktig siktlinje från ett skogsparti norr om Smedshagen vidare söderut mot Löfstavägen. Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet mot Löfstavägen och Mäster Karls väg. Planen ställer krav på entréer vända mot Löfstavägen vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö.

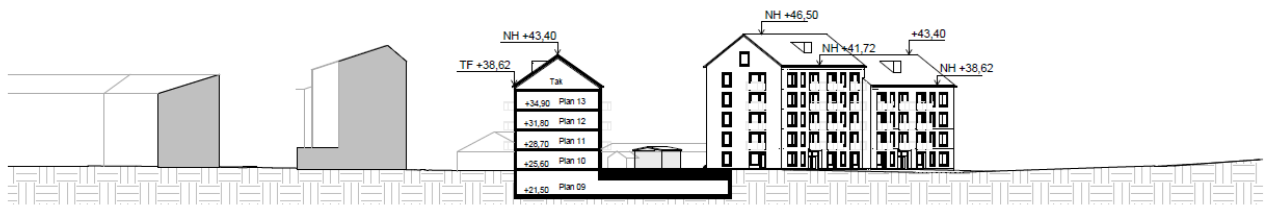


Gatufasad mot Löfstavägen. Bild: Arkitema



Gatufasad mot Mäster Karls väg. Bild: Arkitema

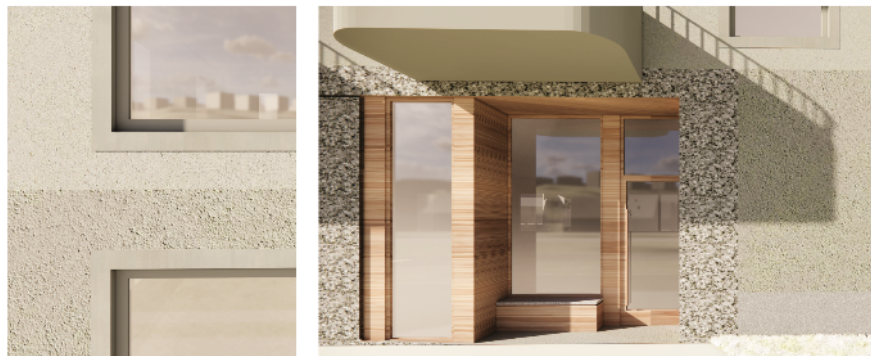
Bebyggelsen har en femvåningskala som förhåller sig till den planerade bebyggelsen utmed Mäster Karls väg och trappar ned till fyra våningar mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet.



Sektion genom Smedshagen, föreslagen bebyggelse inom Smedshagen och planförslag. Bild Arkitema.

Byggnaderna föreslås utformas med sadeltak. Sadeltaken anspelar på en lägre skala och knyter an till bebyggelsen på södra sidan om Lövstavägen.

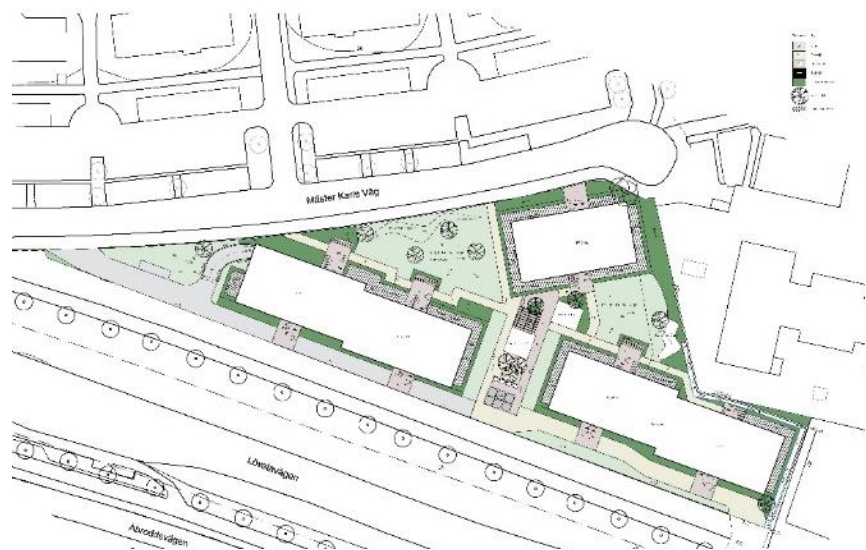
Byggnadernas fasader föreslås utformas som putsfasader i en mjukt grön kulör som anknyter till material och färgsättning inom Smedshagen.



Detaljbild över förslag på material och utformning entréparti. Bild: Arkitema.

Bostadsentré ska vara indragna minst 40 cm från fasadliv.
Entrépartier föreslås utformas i trä och med sittmöjlighet.

Inom kvarteret möjliggörs både privata uteplatser och gemensamma ytor för lek och vistelse med goda solförhållanden.



Illustrationsplan möjlig gårdsutformning. Bild: Arkitema

Gatunät

Den nya bebyggelsen angörs från Mäster Karls väg och från en ny kvartersgata som löper parallellt med Lövstavägen. Utmed den nya kvartersgatan sker in- och utfart till parkeringsgarage under mark, avfallshantering och tillgänglig angöring.

Fastigheten har idag en in- och utfart mot Lövstavägen som i planförslaget behålls som endast utfart.

Parkering

Byggaktör har utgått från parkeringstal 0,5 vilket reducerats med 15 % för små lägenheter. Därtill har parkeringstalet räknats upp med 10 % för besöksparkering vilket givit ett p-tal på 0,48. I samrådsunderlaget redovisas totalt 63 parkeringsplatser varav 3 är parkeringar för rörelsehindrad. Inga mobilitetsåtgärder föreslås.

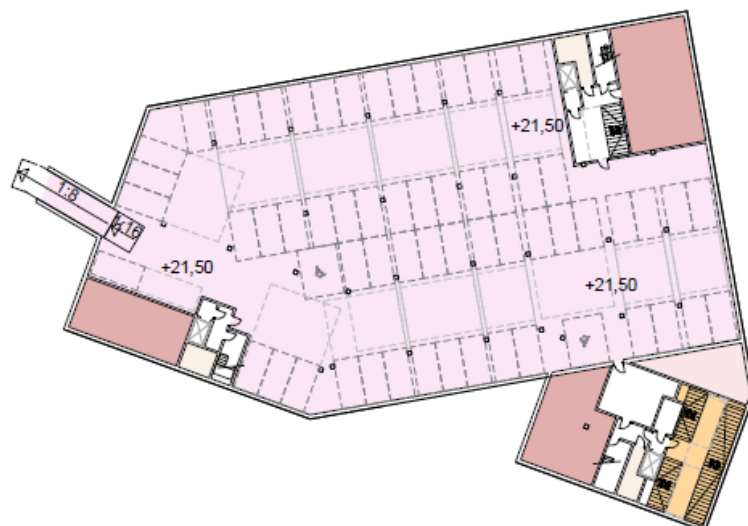


Illustration garageplan. Bild: Arkitema.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering är planerad att uppfylla ett cykeltal på 2,18 cykelplatser per lägenhet vilket är lägre än stadens cykelparkeringstal vid nyproduktion av bostäder som har ett spann mellan 2,5 -4 cykelplatser per 100 kvm BTA ovan jord. Av dessa är 140 belägna i garage under mark och 146 platser på gårdsytan.

Tillgänglighet

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter från Mäster Karls väg och den nya kvartersgatan. Tillgänglig parkering anordnas i parkeringsgarage. Två av trapphusen når garaget via granntrapphus, 25 meter utvändig väg mellan trapphus. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostad. Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnadsverk. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning.

Begränsning av markens utnyttjande, marken får byggas under med garage och över med skärmtak om max 100 kvm med en högsta byggnadshöjd om 4 m. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör garage under mark, möjliggör cykelparkering under tak och uppförande av pergola för att skapa skyddade gemensamma uteplatser.

Största angivna nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjd för att samspela med omgivande bebyggelse.

Minsta angivna takvinkel är 10 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär.

Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär och begränsa byggnadshöjd.

Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Marken får inte användas för parkering ovan mark.

Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Minst två entréer ska finnas mot Lövstavägen. Entréer ska vara indragna minst 0,4 meter i fasadliv. Bestämmelsen syftar till att bidra till Lövstavägens omvandling till urbant stråk och gör att bostadsentréerna blir välkomnande och lätta att hitta. Indraget skapar väderskydd.

Balkong i fasader som vänder sig mot Lövstavägen och Mäster Karls väg ska ha en fri höjd om 3 m och får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv. Balkonger är ett karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att säkerställa gatans offentliga karaktär.

Fasader i puts ska utföras utan synliga elementskarvar.

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bostadsbebyggelsen till områdets befintliga karaktär.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Marken inom planområdet består av lermark vilket i kombination med trafik från Lövstavägen kan ge upphov till vibrationer i byggnader. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen uppförs på ett sätt som minimerar risk för olägenhet för människors hälsa.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Idag saknas koppling mellan Mäster Karls väg och busshållplatser utmed Lövstavägen. Bestämmelser syftar till att säkerställa allmänhetens passage över fastigheten.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Idag saknas koppling mellan Mäster Karls väg och busshållplatser utmed Lövstavägen. Bestämmelser syftar till att säkerställa allmänhetens passage över fastigheten.

Bostäder ska ha möjlighet att utrymmas bort från Lövstavägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Fasader ska utföras i obrännbart material. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Friskluftsintag ska placeras på tak eller så att de vetter bort från Lövstavägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär farligt godsled.

Markens höjd över nollplanet ska vara x meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfall inte orsakar skada på planerad och omkringliggande bebyggelse.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x och x1) för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Strandärten 22. Strandärten 22, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade.

Markreservat för allmän gångtrafik (x1) har avsatts genom fastigheten för att säkra allmänhetens möjlighet att passera över kvartersmark. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för allmän gång och cykeltrafik (x) utmed Lövstavägen fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar över fastigheten kommer inte att ha fortsatt planstöd och upphävs genom planens genomförande. Ledningen används inte av uppgift från SVOA. Rätten är inte kopplad till servitut eller ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) utmed Lövstavägen fortsätter att gälla oförändrat.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PI 8231 helt upphör att gälla och att befintlig detaljplan PI 7914 upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Planen innebär inte någon förändring av fastighetsindelningen. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Nya ledningar och anslutningspunkter kan behövas för att försörja de nya fastigheterna. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Allmänhetens tillgång till passage genom kvartersmarken säkerställs med x i detaljplan och säkras med avtal mellan staden och fastighetsägaren. X-området är kvartersmark och ska byggas ut av byggaktören. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av mark (markerad med x) som är tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta gäller även befintligt x-område som löper genom utfarten mot Lövstavägen.

Gällande avgäld fram till 2034 är 345 000 kr/per år. Vid ändring av detaljplanen kommer avgälden att uppgå till 536 000 kr/per år baserat på en byggrätt om ca 8 000 kvm ljus BTA.

Iordningställande och rivning inom tomträten bekostas av tomträtsinnehavaren och beräknas till 1,5–2 Mkr.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift eller kostnader för avstyckning förväntas.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Drift vatten och avlopp

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan staden och byggaktören innan beslut om antagandet av planförslaget. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal mellan Exploateringsnämnden och tomträttshavaren. Parterna ska också träffa tilläggsavtal när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisning

Beslut om markanvisning för Strandärten 22 till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB beslutades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd april- juni 2023

Granskning april- maj 2024

Antagande oktober 2024

Laga kraft, tidigast november 2024

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Stadutvecklingsenheten bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan ur kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en MKB enligt miljöbalken behöver göras. Miljöförvaltningen bedömer att

aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Avseende framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon, se vidare kapitel gatunät under beskrivning av detaljplanen. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Utredningar

Dagvattenutredning_Strandärten (WSP, 2023)

Miljöteknik (Liljemarks consulting, 2020)

Parkeringsutredning_strandärten (TUB 2023)

PM_mistel (WSP, 2023)

Strandärten, Risk-PM (Brandkonsulten, 2022)

Trafikbullerutredning_Strandärten (Akustikbyrån, 2022)

Vibrationsutredning Lövstavägen (WSP, 2023)

Solstudier (Arkitema, 2023)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande stadsplan är PI 8231 och PI 7914 som möjliggör för industri och parkmark mot Lövstavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövstavägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

Planbesked

Stadsbyggnadskontorets gav 2022-01-20 positivt planbesked till sökanden Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 AB. Medskick till den fortsatta processen var följande:

- Bebyggelsen ska studeras för att bidra till översiktsplanens mål med urbana stråk.

- Omgivande bebyggelse ska ses som utgångspunkt vad gäller skala och skyddade gårdsmiljöer behöver tillskapas mot Mäster Karls väg.
- Parkering bör i första hand ske i underjordiska garage och inte konkurrera med kvalitativ friyta.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. En utveckling av fastigheten med nya bostäder bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

I översiktsplanen beskrivs området innehålla blandad bebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lövstavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk.

Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom Hässelby villastad vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *villastad*. Följande punkter ur vägledningen är relevanta för projektet:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse där så är möjligt.
- Bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 15-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS januari 2023 har Mälaren-

Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövstavägen direkt söder om planområdet. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Mäster Karls väg, som går norr om planområdet, är en mindre trafikerad lokalgata.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten gäller att vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvoly m på 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvoly men utformas som en permanentvoly m eller en voly m som avtappas under cirka 12 timmar via ett filtrerande material

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

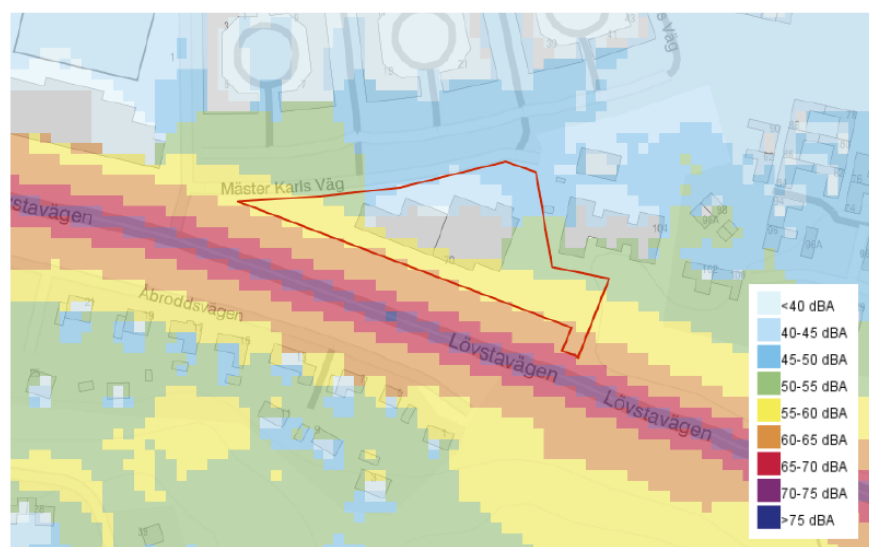


Bild från stadens bullerkarta. Planområdets ungefärliga gränser är markerade med röd linje.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövstavägen. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Mäster Karls väg är en mindre trafikerad lokalgata. En fotbollsplan ligger på cirka 100 meters avstånd i nordvästlig riktning. En förskola ligger direkt öster om planområdet men ljudnivåer från barn betraktas inte ge upphov till bullerstörning.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget intill Lövstavägen som utgör rekommenderad sekundär led för farligt gods. Tre verksamheter i området har vid kartläggning visat sig hantera farligt gods. Dessa utgörs av återvinningscentral, tankstation samt anläggning för freonåtervinning. Ett framtida kraftvärmeverk planeras att uppföras i området vars landbaserade transporter primärt kommer att passera det aktuella området via Lövstavägen.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Smedshagsvägen väster om planområdet och grönstråket norr om Lövstavägen utgörs, tillsammans med planområdet, av flödesvägar.

Risk för erosion

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för erosion.

Risk för skred

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för skred.

Risk för ras

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för ras.

Förorenad mark

Historiska flygfoton visar att fastigheten var obebyggd på 1950-1960 talet. Marken inom området utgjordes av fält eller odlingsmark. Enligt gällande detaljplaner från 1983 har det funnits panncentral samt brädgård på fastigheten. Potentiella föroreningar från dessa verksamheter är petroleumkolväten respektive metaller och PAH från eventuellt impregnerat virke. Idag inhyser fastigheten en byggvarufirma vilken har bedrivit verksamhet på platsen sedan 1991. Enligt Länsstyrelsens EBH-databas har det på intilliggande fastigheter bedrivits handelsträdgård under perioden (1945 – 1975)

med generellt hög användning av bekämpningsmedel. Enligt en ekonomisk karta från 1950-talet har det funnits odling även på den östra delen av fastigheten Strandärten 22. Det är okänt vilka ämnen och kemikalier som har använts inom verksamheten, men föroreningar förknippade med handelsträdgård är främst bekämpningsmedel och eldningsolja. Det har även tidigare gått en järnväg norr om fastigheten (Spånga-Lövsta järnväg) som i dagsläget är överbyggd av väg.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten med provtagning av jord från fem punkter. I samtliga analyserade jordprover har inga halter över riktvärden för KM påträffats.

Vibrationer

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i planområdet av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av postglacial lera till ett uppskattat djup av mellan 1 – 3 meter under markytan. Vid fältprovtagning i samband med den miljötekniska undersökningen (Liljemark consulting, 2020) bedömdes de övre jordlagren inom fastigheten utgöras av grusigt, sandigt fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierade, från ca 0,5 meter i den centrala delen av fastigheten till ca 0,7-1 meter i övriga delar av fastigheten. Underliggande jord bedöms i huvudsak utgöras av lera.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifterna reglerar hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen, brandfarliga vätskor och bekämpningsmedel.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Området Smedshagen, norr om planområdet, är grönklassat i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bostadsområdet har stora

samhällshistoriska värden såsom en tydlig representant för tidens rådande stadsplaneideal, som hämtade inspiration från både stenstadens storgårdskvarter och 1940-och 50-talens grannskapsenheter. Detta tar sig uttryck i bland annat byggnadernas skala och varierande höjd, de halvslutna gårdarna och omsorgen om utemiljön. Bebyggelse inom aktuellt planområde är inte klassificerad av stadsmuseet.

Service

Direkt öster om planområdet finns en förskola. I Smedshagen, norr om planområdet finns en F-9 skola samt förskola.

I Åkermyntans centrum, 600 meter väster om planområdet finns dagligvaruhandel samt vårdcentral.

Trafik

Söder om planområdet löper Lövstavägen som ansluter till Bergslagsplan i öster och Kyrkhamnsvägen i väster. Norr om planområdet finns Mäster Karls väg, en återvändsgata som avslutas med en mindre vändplan intill en förskola öster om fastigheten Strandärten 22. Planområdet angörs med bil från Mäster Karls väg och Lövstavägen.

Parallellt med Lövstavägen finns en belyst gång- och cykelväg. Mäster Karls väg har en gångbana utmed gatans södra sida, som vänder sig mot fastigheten Strandärten.

Busshållplatser för linjerna 541 (Jakobsberg – Vällingby) och 518 (Vällingby – Kista Centrum) finns utmed Lövstavägens norra och södra sida cirka 100 meter från planområdet. Närmaste bytespunkter till spårbunden trafik är Hässelby gård, Vällingby och Barkarby.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 130 bostäder upplåtna som hyresrätt vilket leder till en mer ojämn fördelning mellan hyresrätt och

bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen som har cirka dubbelt så många hyresrätter som bostadsrätter/äganderätter.

Natur

Naturvärden

Planområdet består idag av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade ytor. Längs planområdets gräns finns inslag av träd. Vissa av dessa träd har mistlar, som är fridlysta. Planförslaget bidrar i viss mån till att omvandla hårdgjord mark till grönyta i form av gröna bostadsgårdar som ger människor tillgång till gemensam yta för lek och vistelse.

En inventering av mistel har skett inom ramen för planarbetet. Inom området i nära anslutning till fastigheten påträffades sju värdträd med varierande grad påväxt av mistel. Ett av dessa värdträd är en sälg som är särskilt skyddsvärd enligt Naturvårdsverkets definition då stamdiametern överstiger en meter.

Den planerade byggnationen av bostadshus inom fastigheten Strandärten 22 bedöms påverka mistlarna negativt då den särskilt skyddsvärda sälgen med påväxt av mistel inte bedöms klara föreslagen byggnation. Inga av de kvarvarande träden eller mistlar i området bedöms påverkas negativt av byggnation eller beskuggning.

Då ett värdträd med påväxt av mistel planeras att avverkas krävs en dispens från Länsstyrelsen enligt 8 § Artskyddsförordningen.

Många lämpliga värdträd och andra mistlar finns i närområdet och spridningsförutsättningarna för mistel anses vara mycket goda. Många potentiellt nya värdträd finns även i direkt anslutning till planområdet. Eftersom mistel är vanligt förekommande i både kommunen och regionen är bedömningen att artens bevarandestatus inte kommer påverkas negativt av att enstaka värdträd eventuellt avverkas inom eller i nära anslutning till planområdet.

För att kompensera för negativ påverkan på individer av mistlar och deras värdträd inom planområdet rekommenderas att minst två nya lämpliga värdträd planteras i området och att frön från mistlar samlas in och planteras på de nya träden. Då det är förbjudet att plocka frön av mistel enligt 8 § bör en dispens från artskyddsförordningen sökas för denna kompensationsåtgärd. Lämpliga arter av värdträd är exempelvis lind, lönn eller olika slag av poppel.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

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 översiktsplan. 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.

Dagvatten

Dagvatten inom kvarteret Strandärten 22 omhändertas i växtbäddar med erforderlig fördröjningsvolym på totalt 60 kubikmeter. För samtliga avrinningsområden har växtbäddar föreslagits som typ av dagvattenanläggning. Växtbäddar har god fördröjnings- och reningsförmåga samt utgör ett estetiskt tilltalande inslag i stadsmiljön. Volymen är beräknad utifrån kravet på fördröjning av de första 20 mm. Detta erfordrar ett ytbehov för växtbäddar på totalt 297 m².

Ett underliggande garage som täcker stora delar av planområdet begränsar infiltrationsmöjligheterna i växtbäddarna och majoriteten av dessa måste anläggas täta med dränering.

Detaljplanen för Strandärten bedöms inte äventyra Mälaren-Görvälns möjlighet att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer då föroreningsmängderna i dagvattnet förväntas minska med 79-99% efter rening jämfört med befintlig situation. Det innebär en bättre dagvattensituation än den befintliga.



Lösningförslag för dagvattenhantering inom Strandärten 22. Bild : WSP.

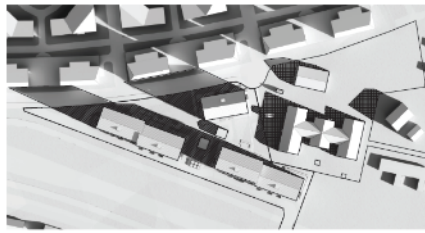
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Smedshagen genom att den föreslagna bebyggelsen öppnar upp för en viktig siktlinje som sträcker sig genom hela området. Utmed Mäster Karls väg förhåller sig det föreslagna nya huset till Smedshagens kvartersstruktur.

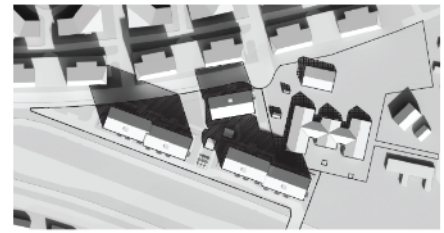
Ljusförhållanden och lokalklimat

Samtliga lägenheter har enligt förslaget bra tillgång på dagsljus enligt gällande myndighetskrav.

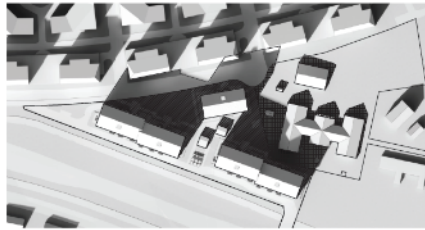
Solstudier har tagits fram i samband med planarbetet som visar att majoriteten av kvartersmarkens gårdsyta kommer att vara skuggad under stora delar av dagen. Möjligheten att skapa gemensamma solbelysta platser inom kvartersmark finns dock. Ett flertal av de nya bostäderna får balkonger i söderläge och solförhållanden på dessa blir goda.



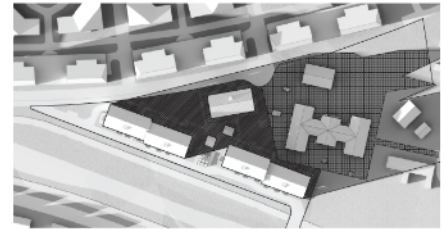
MARS 09.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 22 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 22 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 39 %



MARS 12.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 11 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 15 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 45 %



MARS 15.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 12 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 27 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 50 %

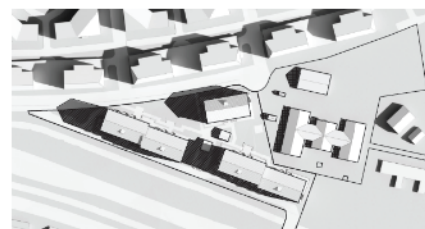


MARS 18.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 31 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 85 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 60 %

Solstudie vårdagjämning. Bild: Arkitema.

Planförslaget ger konsekvenser i form av skuggverkan för omgivande bebyggelse där en mindre del av förskolans gård blir skuggad under vår/höstdagjämning och under sommaren. Då den främsta skuggningen sker under kvällstid och främst gäller en mindre del av förskolans totala gårdsyta bedöms konsekvenserna vara måttliga.

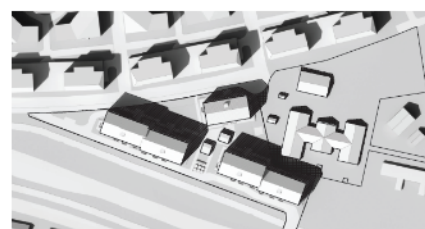
För den planerade bebyggelsen norr om Mäster Karls väg ger planförslaget bebyggelse upphov till skuggning för främst ett av husen som skuggas kl 12 och 15 vid vår/höstdagjämning. Under sommarmånaden juni, en period då balkonger förmodat utnyttjas mest, ger den nya bebyggelsen inga skuggningar på bebyggelsen norr om Mäster Karls väg.



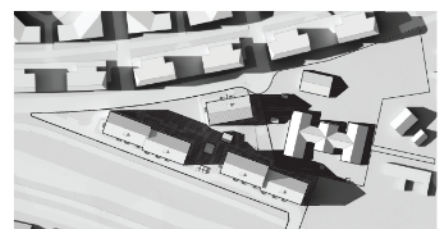
JUNI 09.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 6 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 6 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 35 %



JUNI 12.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 5 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 7 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 30 %



JUNI 15.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 6 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 12 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 38 %



JUNI 18.00
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD före: CA 10 %
SKUGGA FÖRSKOLEGÅRD efter: CA 22 %
SKUGGA BOSTADSGÅRD: CA 40 %

Solstudie juni. Bild Arkitema.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

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

Både med hänsyn till Mälaren-Görväln 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-Görväln. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

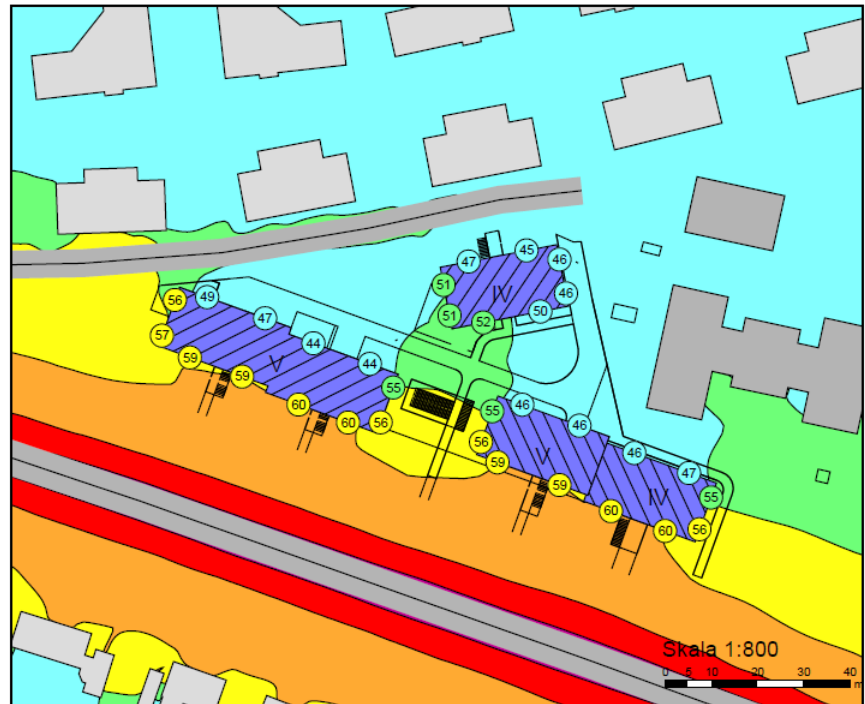
Buller

Ingen av byggnadernas fasader beräknas utsättas för dygnsekvivalent ljudnivå som överstiger 60 dBA. Enkelsidiga lägenheter kan byggas. Uteplatser som inte är utsatta för buller kan anordnas på valfri plats där utbredningskartorna redovisar dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA samt maximala ljudnivåer under 70 db (A).

Hälsa och säkerhet

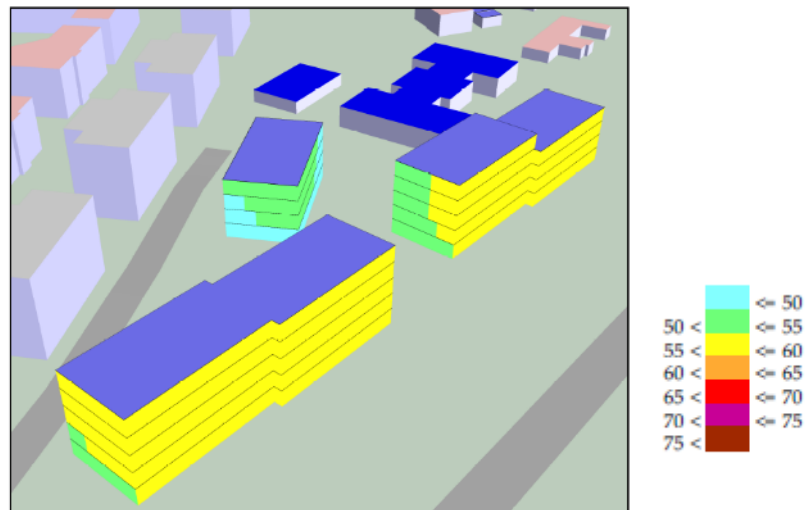
Beräkning av omgivningsbuller

För de mest trafikbullerutsatta fasaderna mot Lövstavägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 59–60 dBA.

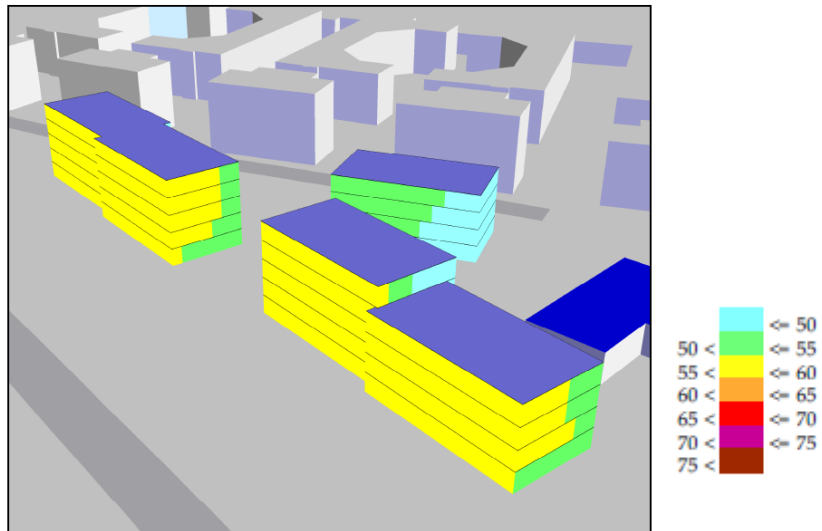


Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrån.

Den maximala ljudnivån vid samma fasader uppgår till 71–72 dBA. Vid husets gavlar beräknas ljudnivån uppgå till 55–57 dBA, med högst nivåer närmast Lövstavägen. För fasader som ej vetter mot Lövstavägen beräknas dygnsekvivalent ljudnivå uppgå till 44–52 dBA samt maximal ljudnivå till 67 dBA.



Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrån.



Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Bild Akustikbyrån.

Fotbollsplanen som ligger drygt 100 m bort är till största del skärmad av övrig bebyggelse och beräknas därför inte påverka bullernivåerna inom planområdet.

Översvämning

För planområdet finns två kritiska punkter där säkerställande av fungerande skyfallsvägar är extra viktigt, se bild ovan. Norrifrån rinner skyfall in i och genom planområdet mot förskolan. I närheten av den del av området där skyfall norrifrån rinner in i planområdet finns även en planerad infart till ett underjordiskt garage. En höjning av marknivån, barriär, mellan garageinfarten och fastighetens norra gräns föreslås för att minska skyfallsmängden som rinner mot förskolan genom området. Barriären i kombination med ett lågstråk leder skyfallet i stället till gräsytan söder om planområdet istället för österut. Planerad höjdsättning innebär att skyfallet först fördröjs i en lågpunkt på grönytan väster om garageinfarten innan det rinner vidare söder ut. Föreslaget lågstråk kommer kräva en höjdsättning som tillåter vidareledning av skyfallet. För att inte riskera att skyfall rinner vid infarten av garaget kommer denna vara försedd med en lägre mur i kanterna och nedfarten utformas med en liten upphöjning/klack. Ett dike planeras längs delar av fastighetens östra gräns för att hindra vatten att från att rinna från fastigheten till förskolan. Diket medför en även en säker avledning av vatten från fastigheten till befintligt grönområde öster om fastigheten. Höjdsättning av barriär, lågstråk och dike regleras i plankarta.



Teckenförklaring

—	Flödesväg
Vattendjup (m)	
Lightest blue	<0,1
Light blue	0,1-0,3
Medium blue	0,3-0,5
Dark blue	0,5-0,75
Markanvändning	
White box	Förvaring av industrimaskiner
Light grey box	Asfalterad yta
Dark grey box	Takyta
Lightest grey box	Väg

Flödesriktningar befintlig situation (ovan) och förslag till flödesriktningar i planerad situation (nedan). Röda ringar markerar kritiska punkter. Bild WSP.

Olyckor

En riskbedömning har utförts i samband med planarbetet. De största riskkällorna identifieras som risk för utsläpp av ammoniak samt risk för pölbrand med brandfarlig vätska. Konsekvensområdet för brand i ett större utsläpp av brandfarlig vätska har beräknats till 33 m. Med hänsyn till att det sluttar nedåt mot området närmast väg bedöms dock det verkliga konsekvensområdet till 35 m från väggkant. Konsekvensområdet för utsläpp av giftig/frätande gas har beräknats till 45 m. För att hantera riskerna bedöms riskreducerande åtgärder vara aktuella där den mest effektfulla åtgärden är att placera byggnaderna med ett skyddsavstånd om 25 meter från väggkant

Samtliga riskreducerande åtgärder som bedöms behöva vidtas för att uppnå en acceptabel risknivå sammanfattas nedan:

- Bebyggelsefri yta inom 25 m från Lövstavägen. Balkonger accepteras inom 25 m.
- Inom 45 m från Lövstavägens väggkant ska det vara möjligt att utrymma bort från Lövstavägen.
- Inom 35 m från Lövstavägens väggkant ska fasader utföras i obrännbart material.

- Mindre partier så som entrépartier och partier i anslutning till balkonger och dylikt kan dock utföras i brännbart material utifrån riskperspektiv.
- Inom 45 meter från Lövstavägens väggkant ska friskluftsintag placeras så att de vetter bort från Lövstavägen eller på tak.
- Utomhusytor mellan Lövstavägen och byggnader placerade närmast Lövstavägen utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts som underlag till planhandlingarna. Av utredningens mätresultat framgår att befintlig närliggande vägtrafik inte genererar komfortstörande vibrationer i befintlig byggnad på fastighet Strandärten 22. Sannolikheten för att byggnaderna skall få komfortstörande vibrationer från befintlig vägtrafik över 0,4 mm/s RMS bedöms som osannolik. RMS står för root mean square och är ett medelvärde för en sekund.

Komfortmätning vid yta för planerade byggnader har utförts och analyserats. Högsta uppmätta vibrationsnivå från vägtrafik vid planerade byggnader är 0,12 mm/s vägd RMS. Om byggnaden konstrueras med långa veka träbjälklag, kan det förekomma att den uppmätta vibrationen kan förstärkas med upp till fyra gånger i byggnaden, varför denna konstruktion bör undvikas. En planbestämmelse som säkerställer byggnaders minimering av vibrationsstörningar vid konstruktion finns i plankartan.

Sociala

Barn

Förslaget utgörs av små till medelstora lägenheter med närhet till förskolor och skolor. Förslagets intentioner är att ge bättre möjligheter för fotgängare att nå busshållplatser utmed Lövstavägen, vilket kan stärka barns rörelsefrihet. Förskolan öster om planområdet får en delvis mer skuggad gårdsyta. Sammantaget bedöms planförslaget få både positiva och negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen ger med aktiva fasader med balkonger och entréer mot Mäster Karls väg samt Lövstavägen bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändringar i gatunätet. Andelen trafikrörelser på Mäster Karls väg bedöms öka något. Utfart mot Lövstavägen behålls och bedöms ge en marginell påverkan på framkomligheten då in-och utfart till parkeringsgarage sker via Mäster Karls väg och kvartersgatan söder om bebyggelsen främst är tänkt att användas för avfallshantering och tillgänglig angöring.

Gång- och cykeltrafik

En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövstavägen.

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls.

Mellankommunala frågor

Annat

Markavvattning

Hässelby-Vinsta torrlägningsföretag som upprättades 1931 sträcker sig delvis över planområdet. Enligt Länsstyrelsens karttjänst WebbGIS (2023) är Hässelby-Vinsta tf ”aktivt” vilket betyder att tillståndet inte är upphävt i Mark-och miljödomstolen.

För områden som omfattas av torrlägningsföretaget gäller att det inte är tillåtet att släppa större flöden på de befintliga diken än vad som tillåts enligt rådande regleringar för torrlägningsföretaget.

I samband med dagvattenutredningen har WSP i korrespondens med Länsstyrelse fått bekräftat att torrlägningsföretaget är inaktivt. WSP har även utfört ett platsbesök som inte visade tecken på att vatten avleds via torrlägningsföretaget idag vilket innebär att det sannolikt är inaktivt och inte längre fyller någon markavvattande funktion. Avledning av dagvatten i området har övertagits av ledningsnät genom separerade system.