

Detaljplan för
område vid Måbärsstigen (Hässelby villastad 10:1 mm)
i stadsdelen Hässelby Villastad
i Stockholm
Dp 2009-15864-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

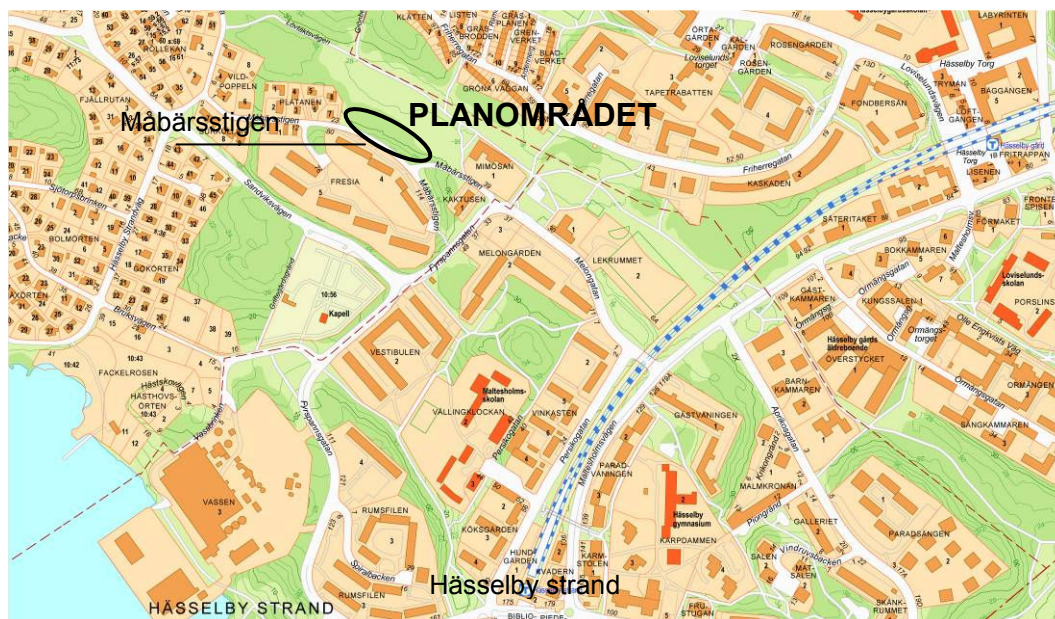
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av nya bostäder i form av 11 fristående villor placerade på terrasser ovan mark. Byggnaderna utformas som atriumhus, i vissa fall i souterräng. Parkmark, tillgänglig för allmänheten, sparas tätt inpå den nya bebyggelsen. Befintlig och nyplanterad vegetation skapar en ridå mot grönstråket. Intrånget i parkmarken minimeras genom att terrassen fungerar som bostadens enda ”tomt”. Parkering löses på den enskilda fastigheten.

PLANDATA

Planområdet omfattar del av Hässelby villastad 10:1 och del av Grimsta 1:2. Området ligger i direkt anslutning till Måbärsstigen och ett öppet grönområde, i stadsdelen Hässelby villastad. Arealen uppgår till cirka 8400 m².

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslöt 2009-04-10 att markanvisa området till Folkhem Produktion AB.



Planområdets lokalisering

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Översiktsplan 1999 ingår planområdet som en del av ett större område utpekat för närnatur och närparker i syfte att binda samman stadsdelarna. Stadsdelen Hässelby villastad är utpekat som gles stadsbebyggelse där planeringsinriktningen är att markanvändningen med lägre utnyttjandegrad ska behållas i stort. Komplettering kan ske genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Området anses ej vara ekologiskt särskilt känsligt. I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras området som villastad vilket innebär att en komplettering kan ske med bibehållen balans mellan bebyggelse och natur, där ny bebyggelse anpassas till befintliga tomter och naturmark.

Även i översiktplan 2010, antagen i kommunfullmäktige i mars 2010, anges planområdet som gles stadsbebyggelse, där pågående markanvändning ska fortgå. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras i goda kollektivtrafiklägen och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I vissa lägen kan det mest effektiva utnyttjandet av marken vara att pröva ny bebyggelse på exempelvis ett grönområde och samtidigt förbättra kvaliteter i intilliggande parker.

Aktuellt planområde berörs av stadsplan Pl 4510A, laga kraft 1956-11-23, vilken anger markanvändningen park och gatumark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Området består av en skogsdunge. Omkringliggande bebyggelse består av tvåvånings radhus tillkomna vid slutet av 1950-talet samt villabebyggelse i två våningar tillkomna på 1940-talet. Öster om området ligger en förskola. I den västra delen av planområdet finns en stig som förbinder Måbärsstigen med grönområdet.



Fotot visar befintlig bebyggelse längs Måbärsstigen. Till vänster ses aktuellt planområde.



Fotot visar vyn över grönområdet väster ut. Skogsområdet till vänster är platsen för aktuellt planområde.

Ny bebyggelse

Förslaget redovisar 11 friliggande villor placerade på terrasser längs med Måbärsstigen (inom planbestämmelse ”B” på plankarta). Entré sker från Måbärsstigen och terrasserna ansluter till gatans marknivå. Bebyggelsen ska anpassas till platsens terrängförhållanden och dess växtlighet genom att huvudbyggnaderna placeras på plintar (planbestämmelse ”Huvudbyggnad skall placeras på plintar”). Terrasserna skjuter fritt ut ovan mark och markens höjd under terrassen ska bevaras (planbestämmelse ”n2” på plankarta). Någon privat tomt tillåts inte i norr utan terrassen fungerar som bostadens enda privata del. Anslutning till marken i norr samt till grönområdet sker via en trappa från terrassen.



Situationsplan som visar hur bebyggelsen är placerad längsmed Måbärsstigen. En vegetationsridå ska finnas mellan den nya bebyggelsen och grönområdet. För sektioner se sidan 5. Illustration: Kod Arkitekter.

Huvudbyggnaderna (bostaden) föreslås utformas som atriumhus. Till följd av platsens varierande marknivå föreslås två olika hustyper. Hustyp 1 (de fyra västra husen) utformas i två våningar. Hustyp 2 (resterande sju hus i öster) utformas i souterräng mot grönområdet där byggnadens översta våning är i nivå med Måbärsstigen. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnader är 100 m². Utöver högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får skärmtak och terrass uppföras. Skärmtak begränsas till 5 kvm. I anslutning till gatan placeras komplementbyggnader (inbyggd förrådsbyggnad) och carports vilka får uppföras till en högsta totalhöjd av 3,5 meter. Carport särskiljs från komplementbyggnader varför byggnadsarean delas upp i två ytor. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 13 m² och för carport 26 m². Byggnader får placeras i fastighetsgräns, undantaget huvudbyggnader och komplementbyggnader som ska placeras minst 5 meter från planområdets gräns mot gata.

Samtliga byggnader (huvudbyggnader, komplementbyggnader och carports) ska utföras med fasader i trä och förses med tak av växtmaterial vilket regleras i detaljplanen. Byggnadernas tak bör om möjligt utformas utan hänggränor så att löv och liknande kan sköljas av. Utformning utan stuprör bör eftersträvas, det vill säga fritt utkast eller annan lösning. Bebyggelsen föreslås få träfasader målade i ljus kulör. Den ljusa färgkulören ska samspela med befintliga villor och radhus på Måbärsstigen och stärka områdets helhet. Från grönstråket kommer de ljusa och lätta fasaderna att skymta mellan träden.



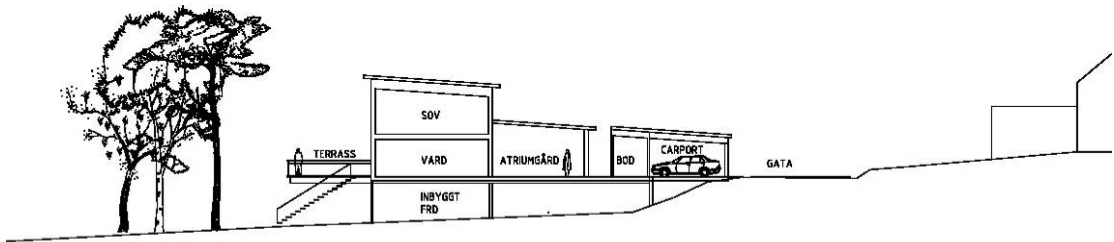
Bebyggelsen sedd från grönområdet. Här ses vegetationsridån mellan bebyggelsen och grönområdet. Illustration: Kod Arkitekter.



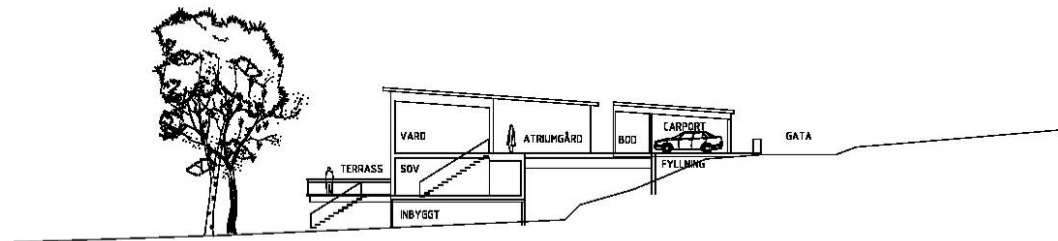
Entrén från Måbärsstigen till bostäderna. Illustrationen visar ett förslag till gestaltning, formspråk och material. Illustration: Kod Arkitekter.

Under delar av utrymmet under terrassen (under huvudbyggnad) tillåts förråd att byggas in i syfte att undvika synliga lagringsutrymmen, som med största sannolikhet annars uppkommer. Det ej inbyggda utrymmet under terrassen, mot grönområdet, bör ej användas som lagringsutrymme. För att minimera risken för privatisering i anslutning till grönområdet bör trapporna ansluta till marken direkt invid terrassens slut.

Nedan ses sektioner för de båda hustyperna. I illustrationsplanen på sidan 3 ses vart sektionerna är tagna.



Sektion C-C, hustyp 1. För båda hustyperna motsvarar komplementbyggnadens högsta höjd huvudbyggnadens lägsta. Illustration: Kod Arkitekter.



Sektion B-B, hustyp 2 är utformad i souterräng mot grönområdet. Illustration: Kod Arkitekter.

Naturmiljö

Området består idag av en skogsdunge som ligger på moränmark. På enstaka ställen syns berg i dagen. Träden består av barr- och lövträd där flera träd utgörs av ek och tall. Markfloran är ordinär med gräs och blåbärsris. Vegetationen närmast grönområdet består av en blandning av vanliga skogsbrynsväxter, det vill säga ek, tall, rönn, sälg och björk. Växtligheten är lägre än i skogen mot Måbärsstigen med trädhöjder på cirka 15 meter och under. Ridån utgör en viloplats för fåglar.

En inventering av befintliga träd och en bedömning av möjligheten att spara träd i anslutning till bebyggelsen har gjorts av Skärgårdsarkitekterna AB genom Göran Schnitzler (Folkhems exploatering vid Måbärsstigen, Hässelby Villastad. Redovisning av 4 februari, anteckningar, 2010).

Lövträden är uppvuxna som sly efter det att bete eller möjligen slåtter upphört för snart 100 år sen. Flertalet av tallarna inom området är cirka 100 år gamla. Träden inom planområdet har vuxit upp tätt vilket har medfört att de är höga, har grenarna högt ansatta samt att trädens rotsystem inte behövt vänja sig vid vind. Trädens rotsystem är ytliga beroende på dels underliggande berg, dels att marken trots att den består av morän (och lite lera) är ganska fuktig. På torr och genomsläpplig mark kan tall och ek utbilda djupgående ”pålrötter”. Här begränsas dock rotdjupet av berghällar och av syrebrist på grund av stillastående markvatten. Ytliga rotsystem betyder större risk att sparade träd blåser ner.

En ridå av växtlighet ska finnas mellan den nya bebyggelsen och det öppna grönområdet (planbestämmelse ”ridå” på plankarta). Syftet är att den ska fungera som en genomsiktig övergång mellan bebyggelse och öppen yta och

att den ska innehålla en mångfald av träd och buskar av olika åldrar. För att stärka karaktären av natur mot grönstråket föreslås kompletterande plantering. Detta sker främst i planområdets östra del och i anslutning till de två husen längst österut. Befintlig vegetation bör försiktigt gallras för att ge de kvarvarande växterna bästa möjliga livsbetingelser. Vissa träd behöver dessutom tas bort på grund av närheten till den nya bebyggelsen. En utredning för hur ridån bör gallras och kompletteras är gjord av Skärgårdsarkitekterna AB genom Göran Schnitzler (Folkhems exploatering vid Måbärsstigen, Hässelby Villastad. Ridån/Skogsbrynet 25 mars 2010).

Inom den föreslagna bebyggelsegruppen kommer en ek att sparas i anslutning till huset längst till vänster. Trädet kommer att skjuta upp genom terrassen och säkras genom planbestämmelse ("n1" på plankarta). Trädet får inte fällas annat än på grund av sjukdom, skada eller om det medför annan betydande olägenhet för omgivningen. Marklov krävs och ersättningsplantering med liknande trädslag ska ske av borttaget träd.

Buskar i anslutning till gata får inte negativt påverka siktförhållandena.

Kompensation

Som kompensation för att naturmiljö ianspråkats kommer trädridån mot grönstråket att förstärkas och kompletteras. Ytterligare kompensation kan bli aktuellt och kommer att utredas vidare.

Grönområde och rekreation

Planområdet är en del av stadens inre grönstruktur. Det större grönområdet, som planområdet idag är en del av, används för närrekreation av boende och förskolans barn.

För att minimera intrånget i grönområdet sparas allmänt tillgänglig parkmark tätt inpå bebyggelsen ("PARK" på plankarta). En privatisering av parkmarken får inte ske utan allmänhet ska kunna röra sig fram till kvartersmark för bostäderna. För att dels minska upplevelsen av bebyggelsen från grönområdet, dels få upplevelsen av att naturen kommer nära inpå byggnaderna ska en vegetationsridå mellan den nya bebyggelsen och det öppna grönområdet finnas.

Gator och trafik

Parkering och angöring

Parkering löses på den enskilda fastigheten. Det finns plats för två parkeringsplatser per fastighet.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det cirka 500 meter till Hässelby strands tunnelbanestation och cirka 200 meter till busshållplats längs Sandviksvägen.

Gång- och cykelvägar

Längs Måbärsstogens södra sida finns en trottoar.

I direkt anslutning till planområdet finns en gångförbindelse mellan Måbärsstigen och grönområdet.

Tillgänglighet

Varje bostadshus har entré i nivå med gatans markhöjd och det är möjligt att utforma bostäderna så att BBR:s (Boverkets Byggregler) krav på tillgänglighet inomhus uppfylls.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt vatten- och avloppshuvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

Att bebyggelsen förses med växttak (planbestämmelse ”Tak på huvudbyggnad, komplementbyggnad och carport skall förses med växttak”) minimerar andelen hårdgjord yta.

Avfallshantering

Hantering av hushållssopor avses lösas genom sopkärl på varje fastighet. Hämtning av hushållsavfall med renhållningsfordon sker via Måbärsstigen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för bedömningen har inhämtats från miljöförvaltningen och Stockholms stadsmuseum.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms heller 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 nedan.

Naturmiljö och ekologi

En vegetationsridå sparas mellan den nya bebyggelsen och grönområdet. I ridån föreslås viss utglesning i kombination med komplettering av nya träd och växter. En större ek sparas inom bebyggelsegruppen, vilken säkras genom planbestämmelse.

Enligt utförd utredning vad gäller planområdets betydelse för habitatnätverken (Ekologiska konsekvenser av genomförande av detaljplan vid Måbärsstigen i stadsdelen Hässelby, Conec – Konsulterande ekologer, 2010) har planområdet inte den mest betydelsefulla funktionen i habitatnätverken eller hyser vegetation som är särskilt värdefull för de ekologiska sambanden. På lång sikt kan dock en del av ekarna få betydelse för eklevande arter. Flertalet befintliga ekar sparas. Vad gäller barrskogsarter som exempelvis tofsmes har de svårigheter

att föröka sig i området då barrskogsområdena i närheten inte är tillräckligt stora. Vid vissa tillfällen kan emellertid planområdet troligen besökas av populationer som till exempel finns norr om planområdet i Karl Bondes skog. För mer vanliga arter som kan finnas i villaområden, till exempel igelkotte eller rådjur, kan grönområdet fylla en viktig funktion men i detta sammanhang har troligen själva planområdet en marginell betydelse. Det finns idag inga groddjur i anslutning till planområdet eftersom avståndet till närmaste leklokal är för långt. De ekologiska konsekvenserna av projektet är marginella.

Bebyggelsen ska förses med växttak, vilket är positivt ur ekologisk synvinkel.

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmiljö föreslås, vilka beskrivs på sidan 6.

Grönstruktur och rekreation

Enligt miljöförvaltningen klassas aktuellt planområde som värdefull friyta då det ingår i stadens inre grönstruktur och används som park. Allmän parkmark tas i anspråk men aktuellt planområde utgör endast en mindre del av det stora grönområdet. Förslaget innebär inte att allmänhetens användning av och tillgänglighet till grönstråket påverkas.

Det fysiska intrånget av bebyggelsen minimeras dels genom att den förläggs nära Måbärsstigen, dels genom att bostäderna inte tillåts någon privat tomt mot grönområdet. För att minska den visuella upplevelsen av bebyggelsen från grönområdet sparas och förstärks en vegetationsridå mellan den nya bebyggelsen och det öppna grönområdet.

Buller

De beräkningar som gjorts av miljöförvaltningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna från trafik är låga i området. In mot parken är nivåerna ner mot 35-40 dBA och mot gatan maximalt 50 dBA. Gällande riktvärden underskrids.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, planavdelningen, genom plankonsulterna Mats Jakobsson, Susanne Arvidsson (fram till juni 2010) och Erik Jansson på Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Anna Savås, Hiva Hedayati och Ingrid Olsen Sjöström på exploateringskontoret. Medverkande från Folkhem Produktion AB (byggherre) har varit Arne Olsson och Eva Grahn. Byggherrens arkitekt har varit Åsa Kallstenius från Kod Arkitekter.

Katrin Berkefelt
planchef