



Förslag

Detaljplan för

kv Krysantemum och Klöversyran m m

i stadsdelen Hässelby Villastad

i Stockholm

S-Dp 2007-08071-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta Dp 2007-08071-54 med bestämmelser samt denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder utmed Växthusvägen närmast Skälbyvägen i stadsdelen Hässelby Villastad - kvarteren Krysantemum och Klöversyran. 40 lägenheter i tvåvånings flerbostadshus och 23 radhus kan rymmas. Marken är idag inte planlagd varför en detaljplaneläggning är nödvändig.

PLANDATA

Planområdet utgörs av kvarteren Krysantemum och Klöversyran m m. Det gränsar i öster till småhuskvarter i Järfälla kommun, i väster till Växthusvägen och i norr till Skälbyvägen. Planområdet omfattar ca 2 ha.

Marken ägs av staden.

Området saknar kontakt med större sammanhängande grönsstruktur. Förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen, i vilken området betecknas som gles stadsbebyggelse – villastad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Marken är idag inte planlagd varför detaljplaneläggning är nödvändig.

I stadens översiktsplan Öp99, antagen av kommunfullmäktige 1999, utgör planområdet gles stadsbebyggelse av villastadskaraktär. Förslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av en mycket lågt utnyttjad gräsyta som föreslås bebyggas. I den södra delen av området fanns en mindre idrottshall (-tält) som användes

av Smedshagsskolan och förvaltades av SISAB. Hallen brann ner våren 2008 . En ny idrottshall uppförs vid Smedshagsskolan och beräknas vara klar till våren 2009.

I Hässelby Villastad utgörs största delen av bostäderna av småhus och endast ca 20 % av lägenheterna finns i flerbostadshus. Omgivande kvarter innehåller friliggande villor samt radhusområden. Ca 200 meter söderut finns ett område med flerbostadshus.

Planområdet gränsar till Järfälla kommun.

PLANENS INNEHÅLL

Ett nytt bostadsområde föreslås innehållande fem flerbostadshus i två våningar utmed Växthusvägen och cirka 20 radhus innanför, totalt ca 60 lägenheter.

Området nås dels via en kortare infartsväg från Växthusvägen, dels via Skälbyvägen i norr.

Den gemensamma vägen i nord-sydlig riktning är områdets ryggrad. Den utformas som en trädgårdsstads- eller småstadsgata med tvåvånings bostadshus indragna från gatan och envånings komplementbyggnader närmare eller i direkt anslutning till gatan. Samtliga bostäder har sina entréer mot gatan. Flerbostadshusen ligger på gatans västra sida mot Växthusvägen och radhusen ligger på den östra sidan mot kommungränsen. En samlande punkt för hela området blir korsningen mellan infartsvägen och gatan. Här placeras en samlingsyta med sittbänkar och sandlåda samt återvinningsstation och gästparkering.

Mot Växthusvägen planteras häckar och trädgrupper. De fungerar som visuella barriärer mot trafiken på vägen. En mur med planterad terrass tar upp del av skillnaden i höjd mot Växthusvägen. Muren fungerar även som en skoning som avslutar flerbostadshusens tomter på ett distinkt sätt mot den något högre belägna Växthusvägen.

Som en pendang till den i söder befintliga och med träd klädda kullen, anläggs i norr mot Skälbyvägen en motsvarande kulle i den nya vägens nordliga fond. Kullen skärmar även av biltrafiken på Skälbyvägen.

Kvarterstruktur

En intimare skala framträder genom områdets uppdelning i mindre enheter. Varje radhuslänga bildar, tillsammans med det motstående flerbostadshuset, en egen del ungefär motsvarande ett traditionellt kvarter. Det gemensamma utrymmet på gatan mellan husen förenar dessa med varandra och skapar möjligheter till delaktighet och gemenskap. Mellan dessa mindre enheter finns det små släpp mellan husen för ljus och utblickar liksom för att ge området en öppnare karaktär. Släppen ansluter till vägarna i det intilliggande småhusområdet i Järfälla.

Ny bostadsbyggelse

Flerbostadshusen

Mötet mellan flerbostadshusen och vägen genom kvarteret sker med en gemensam gård som begränsas av små gårdsbyggnader med förråd. Lägenheterna är

genomgående med ljust och öppet samband mellan kök och allrum och med balkonger i olika vädersträck.

Radhusen

Från vägen syns radhusens västfasader med huvudentréer och carportar. En stor del av tomten mot gatan är hårdgjord eller utformad med trädäck – det ska finnas plats för två bilar (en i carport, en fristående), gång till entré och uteplats. Den återstående marken föreslås planteras med gräs och ett mindre vårdträd samt en avgränsande häck. Mellan radhustomterna finns plank som också utgör vägg i carporten. Baksidans uteplats nås via vardagsrummet. Dörren ut är placerad så att den skapar en axel från vägen, via huvudentré och vardagsrum, hela vägen ut på baksidan. Interiört präglas radhusen av enkel kommunikation, ljusaxlar och tydliga rumssamband.

Material och kulörer

Fasaderna putsas i huvudsak i ljus kulör. Komplementbyggnader som förråd och carportar föreslås med träpanel eller skivmaterial. De olika kvarteren föreslås få sin egen kulör på träpanelen/skivmaterialet. Fasadmotivet återfinns också på valda delar av de större husfasaderna – t ex vid entréer, mellan fönster etc. Den ljusa putsade kulören svarar mot den större skalan och återfinns i hela området. De olika kulörerna på träpanel/skivmaterial svarar mot den intimare skalan inom varje kvarter. Gaturummets karaktär kommer alltså att präglas av en envåningsbebyggelse närmast gatan i kulörer som skiftar från kvarter till kvarter och med en tvåvåningsbebyggelse bakom i gemensam och sammanhållande ljus puts.

Parkering

All parkering sker inom kvartermark. Radhusen har två parkeringsplatser per bostad – en under tak i carport, en på mark bredvid carport. Flerbostadshusen har en parkeringsplats per bostad belägen i anslutning till respektive flerbostadshus. Det finns även gästparkeringar motsvarande en plats per tio bostäder. Med en fördelning om 23 radhus och 40 lägenheter i flerbostadshus erhålls 86 p-platser för bostäderna + 6 p-platser för gästparkering vilket ger 92 p-platser totalt.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning och belysning.

Angöringsgata

Angöringsgatan förläggs på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Den utformas med minst bärighetsklass 2 för att klara trafik med sopbilar.

Sophantering

Sophantering och återvinning hanteras på två ställen:

- i korsningen där infartsvägen från Växthusvägen möter den nya vägen - här föreslås en nedgrävd sopbehållare som lyfts med kran för att tömmas i sopbilen för brännbara fraktioner samt ett sophus med plats för sortering av olika avfallsslag.

- i områdets norra ände mot Skälbyvägen – även här föreslås en nedgrävd sopbehållare för brännbara fraktioner.

Avstånd till sophus/återvinning blir som längst ca 100 meter.

Trafiksituationen

Det relativt begränsade tillskottet av bostäder bedöms inte medföra någon nämnvärd påverkan på trafiksituationen på omgivande gator.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns idag i eller i närheten av Växthusvägen och Skälbyvägen. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen behövs inte med anledning av den nya bebyggelsen.

Trafikbuller

Enligt miljöförvaltningens bedömning utgör trafikbuller en väsentlig miljöfråga att belysa och beakta i detaljplaneringen. I Stockholm har sedan lång tid tillämpats avsteg från fastställda riktvärden för buller, ”Stockholmsmodellen”. Grundidén är att hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter skall ha tillgång till en tyst sida med betydligt lägre nivåer än 55 dBA (avstegsfall A) eller en tyst sida med högst 55 dBA utanför fönster (avstegsfall B).

En bullerutredning är gjord av Grontmij för att utreda bullerstörningen från Växthusvägen och en eventuell framtida spårbunden trafik utmed samma väg samt från Skälbyvägen. Beräkningarna är gjorda på en prognostiserad trafikmängd vid en utbyggd förlängning av Växthusvägen, den s.k. Ormbackaleden, Dp 2001-17301-54.

Följande avsteg från fastställda riktvärden för buller förutsätts gälla:

- Bostäder utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller högst 70 dBA maximal ljudnivå
- Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22 – 06.

Med redovisade förutsättningar visar beräkningarna att riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer klaras på östra sidan av flerbostadshusen. För att klara riktvärdet högst 55 dB(A) vid alla fasader krävs ett plank utmed Växthusvägen som är lika högt som flerbostadshusens fasad, ca 7 meter. Detta bedöms inte realistiskt. Då den ekvivalenta ljudnivån överskrids i fasad mot Växthusvägen, ställer det höga krav på huskonstruktionen för att klara ljudnivån inomhus.

Riktvärden för maximala ljudnivåer vid uteplatser på västra sidan om flerbostadshusen samt på gavlar överskrids. Samtliga lägenheter har tillgång till egen uteplats eller balkong mot öster utom lägenheterna på plan 2 i gavlarna. Dessa lägenheters balkonger måste glasas in partiellt för att riktvärdena för maximala

Ljudnivån ska klaras. Gemensamma uteplatser på mark i bullerskyddat läge kan också ordnas för flerbostadshusen.

Radhusen är placerade så att flerbostadshusen fungerar som bullerskydd. Radhusen klarar samtliga riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer, utan någon bullerdämpande åtgärd.

Riktvärden för inomhusbuller bedöms möjliga att uppnå med hjälp av bullerdämpande fasader. Högsta tillåtna bullernivåer har säkerställts genom planbestämmelser.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats inom stadsbyggnadskontoret i samarbete med beställaren IKANO Bostaden AB och i samråd med Elisabeth Rosenberg, Exploateringskontoret.

Bengt Andrén
planchef

Maria Pettersson
planarkitekt





