

Handläggare
Matilda Toft
Telefon 08-508 27313**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad (ca 130 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
stadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
avdelningschefLouise Heimler
enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 130 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggör goda boendemiljöer nära service och natur.

Marken inom fastigheten ägs av Stockholms stad. Beslut om markanvisning för Strandärten 22 fattades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

Under samrådet har 22 yttranden inkommit. Av dessa var 17 från remissinstanser och 5 från allmänhet. Inga sakägare enligt fastighetsförteckning har lämnat synpunkter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, risk och dagvattenhantering. Övriga som framfört synpunkter önskar att bostäderna planerades som vårbostäder och anser att exploateringsnivån borde minska

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

De huvudsakliga intressekonflikterna handlar om den föreslagna exploateringsgraden och påverkan på en särskilt skyddsvärd sälj i fastighetsgräns mot Mäster Karls väg.

I samband med planstart uttalade nämnden att det är angeläget att de värdefulla träd som innehåller mistlar värnas i förslaget i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten. En utredning av mistelbeståndet i planområdets närhet bedömer att artens bevarandestatus inte kommer påverkas negativt av att enstaka värdträd eventuellt avverkas inom eller i nära anslutning till planområdet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet behöver följande frågor studeras vidare i det fortsatta planarbetet: bebyggelsens placering och angöring samt komplettering av framtagna utredningar av trafikbuller, risk och dagvatten. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att möjligheten till en mer sammanhållen gårdsyta kan uppnås och påverkan på det särskilt skyddsvärda trädet minimeras.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

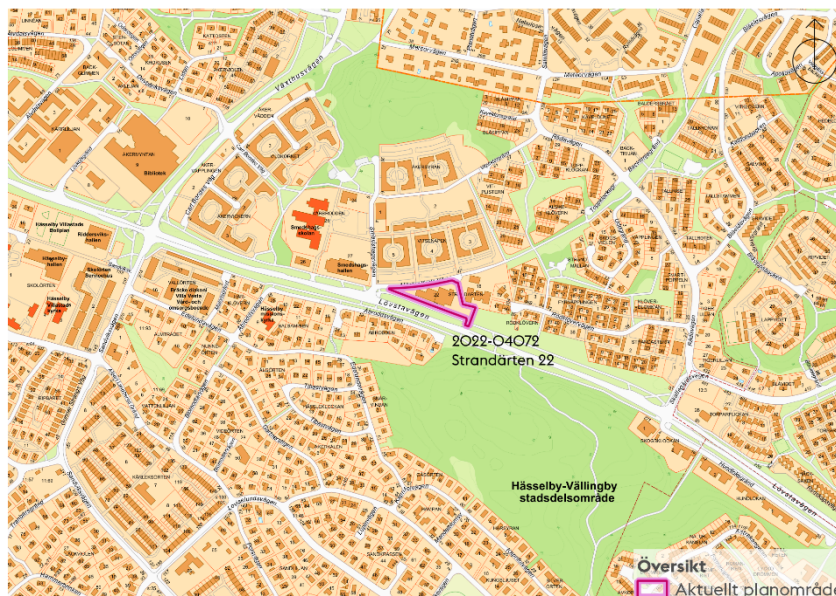
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 130 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22. De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med siktlinjer in mot Smedshagen. Bebyggelsen ska hålla en femvåningskala i den västra delen som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

Bakgrund

Plandata

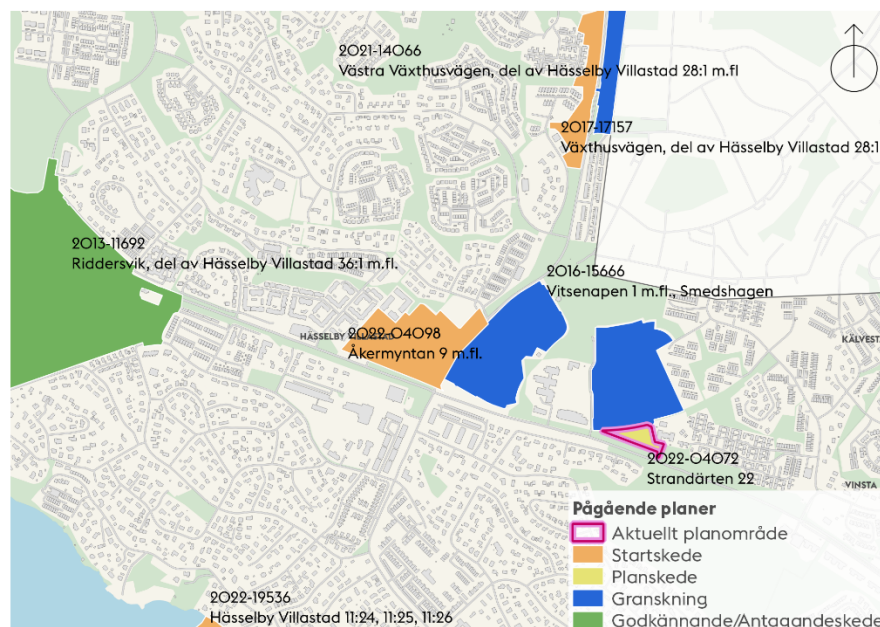
Planområdet omfattar fastigheten Strandärten 22 som ligger i Hässelby villastad. Planområdet avgränsas i söder av Lövestavägen, i norr av Mäster Karls väg och i öster av fastigheterna Strandärten 18

och Hässelby villastad 14:6. Planområdet omfattar ca 5500 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

I planområdets närområde i Hässelby villastad finns fem pågående detaljplaner:

- Riddersvik (dnr 2013-11692) med cirka 700 bostäder. Detaljplanen inväntar antagande i kommunfullmäktige.

- Åkermytan 9 mfl (dnr 2022-04098) cirka 400 bostäder och centrumverksamhet. Planen är i planskede.
- Vitsenapen (dnr 2016-1566) cirka 500 bostäder. Planen är i granskningskede.
- Växthusvägen (dnr 2017-17157) cirka 200 bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Västra Växthusvägen (dnr 2021-14066) cirka 150 bostäder. Planen är i planskede.

Gällande detalplaner

Gällande stadsplan är Pl 8231 och Pl 7914 som möjliggör för industri och parkmark mot Lövestavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövestavägen är marken planlagd för gångtrafikområde. Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Marken inom fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Donia Property AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

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. Lövestavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk. Åkermytan centrum öster om planområdet beskrivs i översiktsplanen som en viktig mötesplats med stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Stockholms byggnadsordning

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.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om markanvisning för Strandärten 22 till Donia Property AB fattades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

Nuvarande förhållanden

Det aktuella området består idag av lägre bebyggelse som används för industriändamål. Utöver bebyggelse är marken inom området hårdgjord och används för bland annat upplag. 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. Runt husen har det planerats för rikligt med grönska, vilket bildar gröna gångstråk mellan bebyggelsen. I området finns skola, förskola, idrottsplats samt park- och naturmark. På södra sidan Lövvästvägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om Strandärten 22 utgörs bebyggelsen av en låg förskolebyggnad och radhus.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 130 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter. Området är idag varierat med en blandning av typologier. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsens placering tar upp en siktlinje genom Smedshagen. Bebyggelsens skala och utformning anpassas till områdets karaktär. En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till och från Lövvästvägen.

Bebyggelsen ska möta Mäster Karls väg och Lövvästvägen med entréer. Bilparkering löses i garage under mark som nås via Mäster Karls väg. En befintlig in- och utfart mot Lövvästvägen behålls i

planförslaget som utfart för tillgänglig angöring och avfallshantering.



Situationsplan föreslagen bebyggelse. Bild: Arkitema

Arkitektonisk idé



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

Den föreslagna bebyggelsen har ett medvetet förhållningsätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och ska bidra till att rama in gaturummet utmed Löfstavägen 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 öster om planområdet. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör ha ett lågmäلت 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.

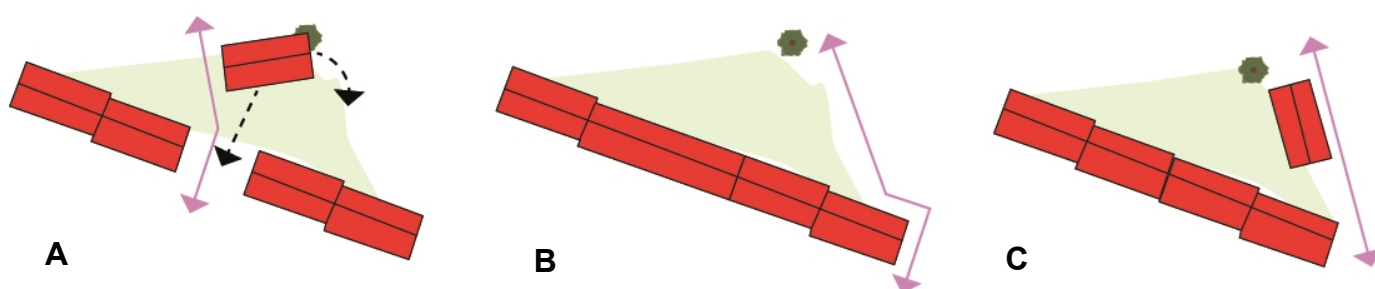


Vy från Lövstavägen mot öster. Gråfärgade volymer till vänster i bild Smedshagens samrådsförslag. Bild: Arkitema.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att bebyggelsens placering studeras i syfte att skapa en mer

sammanhängande gårdsyta och bevara ett större träd. Även angöring för bebyggelsen bör studeras vidare där angöring från Mäster Karls väg kan prövas. Volymen vid Mäster Karls väg kan ändra placering eller vridas. Det bebyggelsefria släppet mellan volymerna kan slutas för att få en bättre ljudmiljö, och skapa en rymligare sektion vid Mäster Karls väg. Möjligheten att ha en sammanhållen femvåningsskala mot Lövestavägen kan testas om volymen mot Mäster Karls väg utgår.



*Illustration över möjliga anpassningar av strukturen. Rosa linje allmän GC-väg.
A) Nuvarande struktur B) Släppet mellan volymerna kan slutas. Volymen mot
Mäster Karls väg utgår C) Volymen mot Mäster Karls väg flyttas.*

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att tillskapa cirka 130 bostäder vilket bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Hur det offentliga rummet och bebyggelse utformas och gestaltas har betydelse för den upplevda tryggheten. Den planerade bebyggelsen skapar ett större underlag för att befolka platsen större delen av dygnet vilket ger förutsättningar för en förbättrad trygghet. Genom att bebyggelsen placeras mot Lövestavägen och Mäster Karls väg kan den bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig. Genom aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan skapas en naturlig kontakt med gatumiljön.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna

bebyggelsen kan med aktiva fasader ge bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen förhåller sig höjdmässigt till den planerade bebyggelsen på norra sidan Mäster Karls väg och trappar ned mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet. Gestaltningen av den nya bebyggelsen föreslås ha ett lågmält och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär att en befintligt in/utfart från fastigheten behålls och används som endast utfart för i första hand tillgänglig angöring och sophantering. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa förhållandevis få trafikrörelser inte kommer att påverka Lövstavägens trafikflöde negativt.

Grön och vattennära stad

Planområdet utgörs i dag av övervägande av hårdgjord mark. Planförslaget innebär att gröna ytor tillskapas för att hantera dagvatten och skyfall samt för att skapa goda utemiljöer för boende. Grönytor inom planområdet kan bidra till att ekosystemtjänster, spridningsvägar och biologisk mångfald kan stärkas. En konsekvens av planförslaget är att en särskilt skyddsvärd sälj i fastighetsgräns mot Mäster Karls väg behöver tas ner. Stadsbyggnadskontoret föreslår att en anpassning av bebyggelsen studeras för att inte påverka trädet negativt. Sälgen har även påväxt av mistel som är skyddad av artskyddsförordningen. 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.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. För planområdet finns två kritiska punkter där säkerställande av fungerande skyfallsvägar är extra viktigt. 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 lågt stråk leder skyfallet i stället till gräsytan söder om planområdet istället för österut.

Planområdet är beläget intill Lövstavägen som utgör rekommenderad sekundär led för farligt gods. 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 väg. I det fortsatta arbetet behöver effekterna av de föreslagna riskreducerande åtgärderna på planområdets risknivå studeras vidare.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 26:e augusti 2022 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att det är angeläget att de värdefulla träd som innehåller mistlar värnas i förslaget. i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 22 yttranden inkommit. Av dessa var 17 från remissinstanser och 5 från allmänhet. Inga sakägare enligt fastighetsförteckning har lämnat synpunkter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, risk och dagvattenhantering samt påverkan på en särskilt skyddsvärd sälj i fastighetsgräns mot Mäster Karls väg. Övriga som framfört synpunkter önskar att bostäderna planerades som vårbostäder och anser att exploateringsnivån borde minska.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet behöver följande frågor studeras vidare i det fortsatta planarbetet: bebyggelsens placering och angöring samt komplettering av framtagna utredningar av trafikbuller, risk och dagvatten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget redovisar en lämplig avvägning mellan bebyggelse och gårdsyta. Inför granskning kommer en anpassning av bebyggelsestrukturen studeras för att skapa en mer sammanhållen gårdsyta och möjlighet att bevara den särskilt skyddsvärda sälgen. Angöring till bebyggelsestrukturen kommer också att ses över.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2024
Antagande SBN	oktober 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggör goda boendemiljöer nära service och natur. Lövvästvägen är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk och projektet bidrar till omvandlingen genom aktiva fasader med entréer och balkonger mot gatan. Marken inom planområdet är idag hårdgjord. Att förtäta med bostäder på platsen innebär ett resurseffektivt markutnyttjande i en växande stad och innebär att grönytor tillskapas som utemiljöer för boende och för dagvattenhantering.

De huvudsakliga intressekonflikterna handlar om den föreslagna exploateringsgraden och påverkan på en särskilt skyddsvärd sälk i fastighetsgräns mot Mäster Karls väg. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att möjligheten till en mer sammanhållen gårdsyta kan uppnås och påverkan på det särskilt skyddsvärda trädet minimeras. Kontorets sammanfattande bedömning är att de synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT