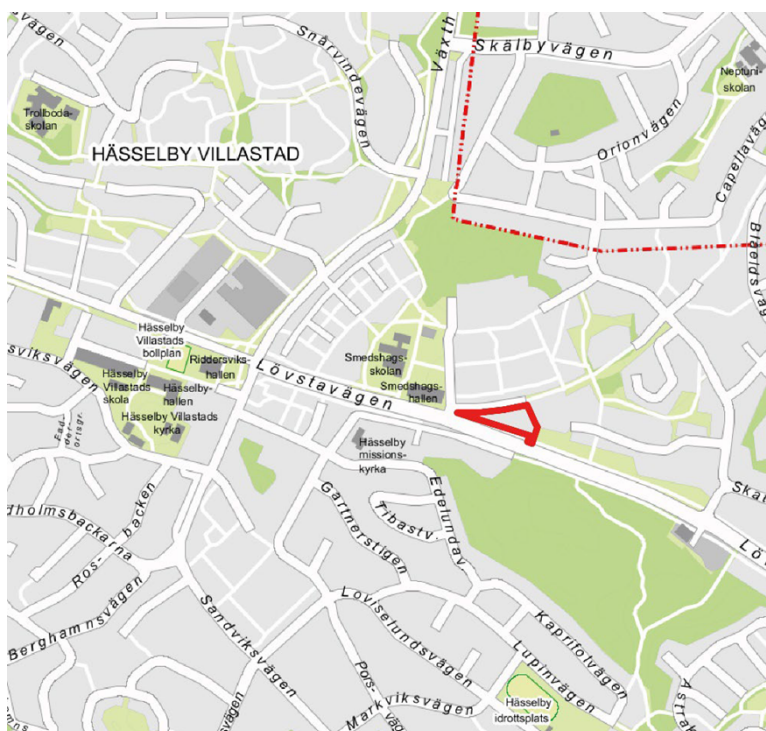


Granskningsutlåtande

Detaljplan för Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad, Dp 2022-04702

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med 130 bostäder i Hässelby villastad. Förslaget består av tre hus i fyra till fem våningar med sedaltak. Entréer mot gatan och en allmän passage över fastigheten kan bidra till Lövstavägens potential att omvandlas till ett framtida urbant stråk. En befintlig utfart bevaras mot Lövstavägen. Bilparkering löses till största del i garage under mark. Lövstavägen är en sekundär led för farligt gods. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplanen omfattar fastigheten Strandärten 22. 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. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Gällande planer möjliggör för industri och parkmark samt område för underjordiska ledningar.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 25 april till 5 juni 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, Hässelby Villastads bibliotek, Lövkojsgränd 12. samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i västerort måndagen 29 april 2023. Samrådsmöte hölls 16 maj 2023 i Smedshagsskolan där 6 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan 30 april till 28 maj 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 15 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde trafik, dagvatten samt risker kopplade till och farligt gods. Från Länsstyrelsen inkom synpunkter på översvämningsrisk samt formalia kopplat till buller. Från andra remissinstanser inkom synpunkter på samordning med detaljplanen för Smedshagen och tillräckliga ytor och bostadsgård. Från privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter på områdets behov av parkering, infrastruktur, grönska och möteslokaler.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslås följande förändringar:

Plankartan

- Skydd mot störningar specificeras gällande trafikbuller samt korrigeras för att avse bostäder med boarea om max 35 kvm.
- X-område utökas till 5,5 m för att möjliggöra en framtida breddning av gång- och cykelbanan längs med Lövestavägen.
- Krav på friskluftsintag införs på samtliga hus med hänsyn till risker kopplade till farligt gods.
- Balkongdjup begränsas med hänsyn till bostadsgård.
- Upplysning om skyddszon till östra Mälaren har lagts till.

Planbeskrivningen

- Föreslagna trafiksäkerhetshöjande åtgärder kopplade till utfarten mot Lövestavägen har förtydligats.
- Konsekvenser har förtydligats avseende översvämningsrisk och räddningstjänstens framkomlighet.
- Texten under rubriken *Rättigheter* har justeras så att x-området är stämmer överens med plankartan.
- Beräkningarna har uppdateras vad gäller risk för utsläpp av ammoniak.
- Förtydligats vad gäller de tillräckliga ytorna för dagvattenhantering som planen säkerställer.

Ovanstående ändringar är av mindre karaktär och planförslaget bedöms därmed inte behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

Flera privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening anser att parkeringsmöjligheter, vägar, VA-system och kollektivtrafiken i området är bristfällig. Därutöver menar privatpersoner och Hyresgästföreningen att bebyggelsen utmed Mäster Karls väg ska utgå samt att nya möteslokaler bör inkluderas i projektet.

Trafikkontoret ser positivt på att det förtätas med bostäder längs med Lövvästvägen som är ett utpekad urbant stråk i översiktsplanen. Bebyggelsen kan bidra till mer levande gaturum och det är positivt att redan ianspråktagen mark används för bostäder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Antalet föreslagna parkeringsplatser är tillräckliga i förhållande till stadens riktlinjer för parkering. Kontoret bedömer utifrån relevanta remissinstansers yttranden att befintlig infrastruktur är tillräcklig i förhållande till planförslaget. Planförslaget möjliggör för möteslokaler i form och bostadskomplement.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet finner att den aktuella platsen är väl vald för bostadsbebyggelse och anser den valda skalan möjlig. Rådet anser att planerna för det urbana stråket Lövvästvägen och utvecklingen av parkeringsytorna i Smedshagen ska samordnas tydligare med planarbetet för Strandärten 22. Vidare anser Hyresgästföreningen, Skönhetsrådet och privatpersoner att byggnaden mot Mäster Karls väg bör utgå då den gör intrång på en yta som skulle kunna användas för bostadsgård. Skönhetsrådet anser att ny bebyggelse bör utföras med solpaneler som en integrerad del av gestaltningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att byggnaden mot Mäster Karls väg bör utgå. Kontoret anser att bebyggelseförslaget innebär en lämplig anpassning till bebyggelsen i Smedshagen, norr

om Mäster Karls väg. För att minska byggnadsvolymernas intrång på gård- och gaturum säkerställer plankartan att balkonger ska ha en fri höjd om minst tre meter samt inte kraga ut mer än vad som behövs för full tillgänglighet. Planförslaget möjliggör solpaneler på tak.

Park, natur och vatten

Naturvärden

Hyresgästföreningen och privatpersoner menar att grönytor bör ingå i bebyggelseförslaget samt att bebyggelsen mot Mäster Karls väg bör utgå för att möjliggöra detta. Därutöver menar Skönhetsrådet att en Mistel kan bevaras om bebyggelsen mot Mäster Karls väg utgår.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget möjliggör en bostadsgård med planteringar och grönska. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden mot Mäster Karls väg

Sälgen med påväxt av mistel föll i oktober 2023 till följd av ett oväder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inga av de kvarvarande träden eller mistlarna i området påverkas negativt av planförslaget.

Vattenskyddsområden

SVOA påtalar vikten av att föreskrifterna för sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde följs då planområdet ligger inom aktuellt skyddsområde

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen dagvattenhantering med den presenterade reningseffekten uppfyller kraven att inte försämra vattenkvaliteten i recipienten enligt skyddsföreskriften för vattenskyddsområde Östra Mälaren. Plankartan har kompletterats med en upplysning om föreskrifterna.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret anser att utfarten mot Lövestavägen inte är lämplig när användningen ändras från industri till bostadsändamål. Med anledning av detta anser Trafikkontoret att trafiksäkerhetshöjande åtgärder borde införas i anslutning till utfarten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer med synpunkten och anser att trafiksäkerhetshöjande åtgärder bör ordnas i anslutning till utfarten mot Lövstavägen. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Gatunät för att förtydliga att utfarten endast föreslås användas som utfart samt att den bör utformas så att endast högersväng är möjlig ut på Lövstavägen. Kompletterande skyltar kan förbjuda infart för bilar eller upplysa trafikanter om utfart över cykelbana. Exploateringskontoret och tomträttshavaren avtalar om nämnda trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Parkering

Hysesgästföreningen och privatpersoner anser att parkeringssituationen i området är ansträngd och att planförslaget ska ta hänsyn till detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringstal för den nya bebyggelsen har beräknats utifrån Stockholms styrdokument "Riktlinjer Gröna Parkeringstal Stockholms stad" som antagits av kommunfullmäktige. Antal föreslagna p-platser bedöms som tillräckliga.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret påtalar att cykelstråket utmed Lövstavägen är strategiskt viktigt och att det kan behöva breddas i framtiden. Med anledning av detta anser Trafikkontoret att x-området i plankartan bör breddas med en meter. Trafikkontoret anser att x-området som korsar fastigheten bör breddas och utformas enligt deras riktlinjer så att de kan förvalta det.

Trafikkontoret upplyser om att planbeskrivningen refererar till bestämmelsen (x1) som har utgått i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer att cykelstråket längs Lövstavägen är viktigt och x-området i plankartan har därför utökats med en meter åt varje håll för att möjliggöra en framtida breddning av cykelstråket. Gällande x-området över fastigheten anser kontoret att det inte behöver breddas då det framförallt syftar till att hålla passagen öppen för allmänheten och möjliggöra en genväg. Det är byggaktören som ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av den allmänna passagen genom fastigheten.

Planbeskrivningen har reviderats från formaliafelet rörande x1.

Kollektivtrafik

Hässelby-Vällingby Hyresgästförening samt privatpersoner anser att kollektivtrafiken i området är bristfällig.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Busshållplatser för linjer till bland annat Vällingby och Kista finns utmed Lövstavägens norra och södra sida, cirka 100 meter från planområdet. Därutöver nås Hässelby gårds tunnelbanestation med cykel inom 5-10 minuter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) informerar om att befintliga dricks- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Vidare informerar SVOA om att det finns kapacitet i deras befintliga ledningsnät i området. SVOA lyfter att byggnaderna inom planområdet kan komma att behöva intern tryckstegring, vilken inte bekostas av SVOA. Slutligen vill SVOA försäkra sig om att det u-område som under samrådet föreslogs vid utfarten till Lövstavägen fortfarande gäller.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOA:s upplysningar och informerar byggaktören. U-området gäller fortfarande för hela egenskapsområdet som avser infarten, eftersom x-området är begränsat med en sekundär egenskapsgräns.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det bör göras en kontroll av ytor för dagvattenhantering för att säkerställa att erforderliga ytor finns inom planområdet. MHN påtalar att planen föreslår dagvattenanläggningar och markparkering på samma plats.

MHN anser att motiveringen till avsteg från stadens åtgärdsnivå för dagvatten på garageinfarten och utfarten till Lövstavägen är rimlig. MHN ser positivt på förslaget att utöka volymen på dagvattenanläggningar i övriga delar av planområdet för att kompensera för avsteget, men ser gärna att anläggningar som renar dagvatten från andra körbara ytor i planområdet utökas i första hand.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter granskningen och dagvattenanläggningar föreslås inte längre på samma plats som markparkering. Färre men djupare växtbäddar på kvartersgatan kompenserar för avsteget från åtgärdsnivån samt för de ytor där parkering medges. Planförslaget justeras inte då markens genomsläpplighet om minst 50 % fortsatt bedöms vara tillräcklig.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi påtalar vikten av tidiga samrådsmöten. För att möjliggöra dimensionering av ledningar är det nödvändigt att effekt- och energibehov klarläggs före systemhandlingsskedet samt att detaljprojektering påbörjas före genomförandet av infrastruktur i allmänplatsmark. Vidare påtalar Stockholm Exergi att åtgärder i deras anläggningar bekostas av byggaktören i enlighet med avtal. Slutligen ska tidsplan för utbyggnad samordnas med Stadens exploatör i samband med marktillträde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Exergis synpunkter. Byggaktören ansvarar för att träffa eventuella avtal inför byggnation.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att det planeras för insamling av alla de obligatoriska fraktionerna och dessutom i ett maskinellt system. SVOA påtalar att bottentömmande behållare behöver ha 2 meter fritt runt sig. Vidare anser SVOA att det är positivt att det genom kvartersgatan finns möjlighet att hämta avfall och sedan köra vidare utan att vända. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede. En nackdel med att placera behållarna på utsidan av kvartersgatan är att boende behöver korsa en gata för att slänga avfall. Placeringen är inget hinder för SVOA att senare kunna tillstyrka bygglov, men aspekten bör ändå ingå i planeringen så att även barn och personer med funktionsvariationer kan slänga avfall utan att utsättas för risk kopplat till trafik.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOA:s synpunkter. Med den föreslagna placeringen har de bottentömmande

behållarna 2 meter fritt runt sig. Hämtfordon kommer att blockera övrig trafik på kvartersgatan. Dock bedöms den övriga trafikmängden på kvartersgatan vara låg då gatan i första hand nyttjas som utfart för tillgänglig angöring. Stadsbyggnadskontoret instämmer med synpunkten att boende ska kunna slänga avfall utan att behöva utsättas för trafik. Plankartan har justerats gällande utbredningen av prickmark så att bottentömmande behållare även medges på del norr om kvartersgatan.

Räddningstjänst

SSBF tolkar planförslaget som att uppställningsplats finns på Mäster Karls väg samt på den nya kvartersgatan. Vidare påtalar SSBF om att kravet i BBR på avståndet mellan uppställningsplats och byggnadens angreppspunkter bör understiga 50 m. Den nya bebyggelsen planeras få Tr2-trapphus vilket SSBF är positiva till.

SSBF anser att brandgasventilation ska möjliggöras i detaljplanen.

SSBF upplyser om att brandvatten finns inom tillräckligt avstånd. Det framgår i planbeskrivningen att förorenat släckvatten och släckskum kan hamna i dagvattenanläggningarna. SSBF upplyser om att de inte kan hantera förorenat släckvatten annat än genom att blockera dagvattenbrunnar i begränsad utsträckning, för att förhindra spridning. SSBF kan till exempel inte valla in, suga upp eller forsla bort släckvatten. Slutligen informerar SSBF om att det är den drabbade verksamhetsutövarens ansvar att omhänderta det förorenade släckvattnet.

SSBF ser en risk att de inte kommer fram vid ett 100-årsregn då det finns flödesvägar i och i anslutning till planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller uppställningsplatser för räddningstjänst och att de finns längs med angränsande gator och den nya kvartersgatan inom planområdet.

Dagvattenutredningen visar att flödesvägar vid ett 100-årsregn inte hindrar framkomligheten för räddningstjänstens fordon.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller räddningstjänstens framkomlighet och uppställningsplatser.

Stadsbyggnadskontoret noterar behovet av brandgasventilation och informerar verksamhetsutövaren om deras ansvar för förorenat släckvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen påtalar att planbestämmelsen om buller anger att lägenheter på max 25 kvm ska göras genomgående. I planbeskrivningen framgår dock följande: "lägenheter som vetter mot Lövvästvägen behöver antingen planläggas som lägenheter med boyta högst 35 kvadratmeter alternativt göras genomgående."

Länsstyrelsen anser att kommunen bör ändra planbestämmelsen så att den överensstämmer med planbeskrivningen.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelsen om buller bör förtydligas så att det framgår att det är trafikbuller som avses.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret förtydligar i plankartan att bestämmelsen om buller avser trafikbuller. Därutöver justeras plankartan så att lägenhetsstorleken i bestämmelsen om buller överensstämmer med formuleringarna i planbeskrivningen.

Risk

Storstockholms brandförsvär (SSBF) menar att framtaget Risk-PM inte ger en tillfredsställande beskrivning av hur riskbilden ser ut och att staden därmed inte kan ta ställning till planförslagets lämplighet utifrån människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. SSBF anser att beräkningarna som gjorts inte visar korrekta resultat då de utgår från fel förutsättningar. Därutöver anser SSBF att bedömningarna inte utgår från en realistisk bild av människors möjligheter att agera vid en olyckshändelse.

Länsstyrelsen påtalar att det kan finnas risk för översvämning i lågpunkter i anslutning till omkringliggande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Framtaget Risk-PM har reviderats avseende förutsättningar och beräkningar. Med föreslagna riskreducerande åtgärder, där friskluftsintag ska finnas på samtliga bostadshus, bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförslaget är lämpligt och att risken är acceptabel.

Dagvattenutredningen och planbeskrivning har uppdaterats och förtydligats avseende översvämningsrisk. Stadsbyggnadskontoret

bedömer att planförslaget inte orsakar risk för översvämning i lågpunkter i anslutning till omkringliggande bebyggelse.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Ellevio
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Stadsmuseet

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad.

Planförslaget tillför cirka 130 nya bostäder i flerbostadshus i Hässelby villastad. Planen ska bidra till Lövstavägens långsiktiga potential att omvandlas till ett urbant stråk med vistelsekvaliteter där människor från olika stadsdelar möts.

Under granskningen har flera remissinstanser och privatpersoner haft synpunkter på förslaget. Synpunkterna berörde framförallt trafik och risker kopplade till och farligt gods och översvämning. Enstaka synpunkter gällde utformning och samordning med närliggande planer samt tillräckliga ytor för bostadsgård och dagvattenhantering. Från grannar och allmänheten inkom synpunkter på områdets behov av parkering, infrastruktur, grönska och möteslokaler.

Utifrån de inkomna synpunkterna kan stadsbyggnadskontoret konstaterat att planförslaget endast behöver mindre justeringar och förtydliganden vad gäller framförallt risk, trafiksäkerhet och dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Louise Heimler
Enhetschef

Alina D. Petersson
Stadsplanerare