

HandläggareAlina D. Petersson
Telefon 08-508 27 300**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning av Hässelby
villastad 13:2 m.fl. i stadsdelen Hässelby
villastad (100 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Louise Heimler
Bitr avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus längs med Lövstavägen. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och omfattar en gruppbostad för LSS samt cirka 10 bostäder för SHIS. Bebyggelse och grönstruktur ska samspela och ge förutsättningar för stadskvaliteter längs med gatan och goda livsmiljöer med hänsyn till naturvärden och rekreation.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslaget som kan bidra till utvecklingen av Lövstavägen som urbant stråk i enlighet med översiktsplanen. Flerbostadshus i ett område med övervägande småhus kan skapa bättre underlag för lokal service och utbyggnad av kollektivtrafik. Platsens naturvärden och ekologiska funktioner är viktiga frågor som behöver utredas vidare. Trafikbuller och risk kopplat till Lövstavägens funktion som transportled för farligt gods behöver beaktas.

Staden äger marken inom planområdet. Exploateringsnämnden markanvisade området till Nordfeldt Development AB 26 september 2024. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

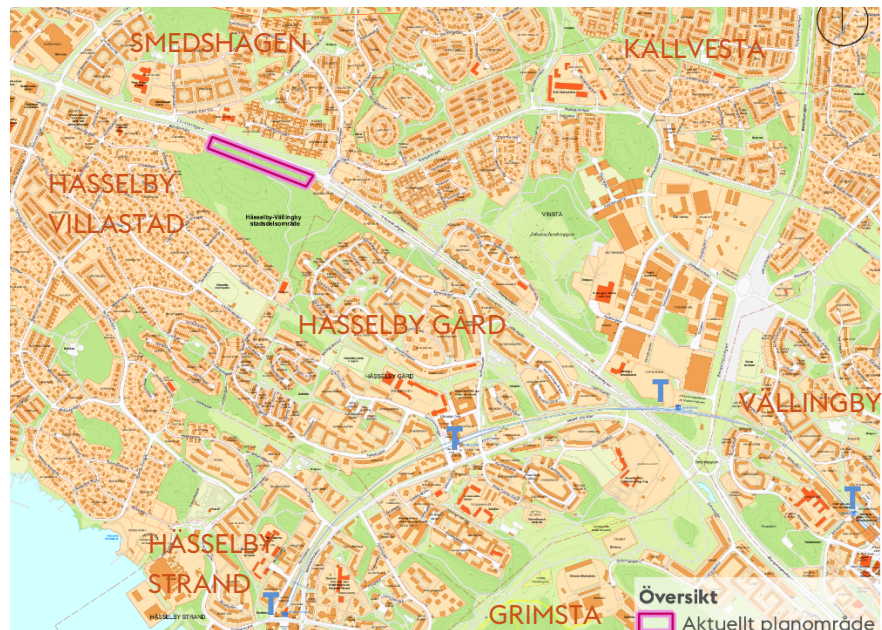
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus och goda boendemiljöer som bidrar till utveckling av Lövestavägen till ett attraktivt urbant stråk. Bebyggelse och grönstruktur ska samspela och ge förutsättningar för stadskvaliteter längs med gatan och goda livsmiljöer med hänsyn till naturvärden och rekreation.

Bakgrund

Plandata

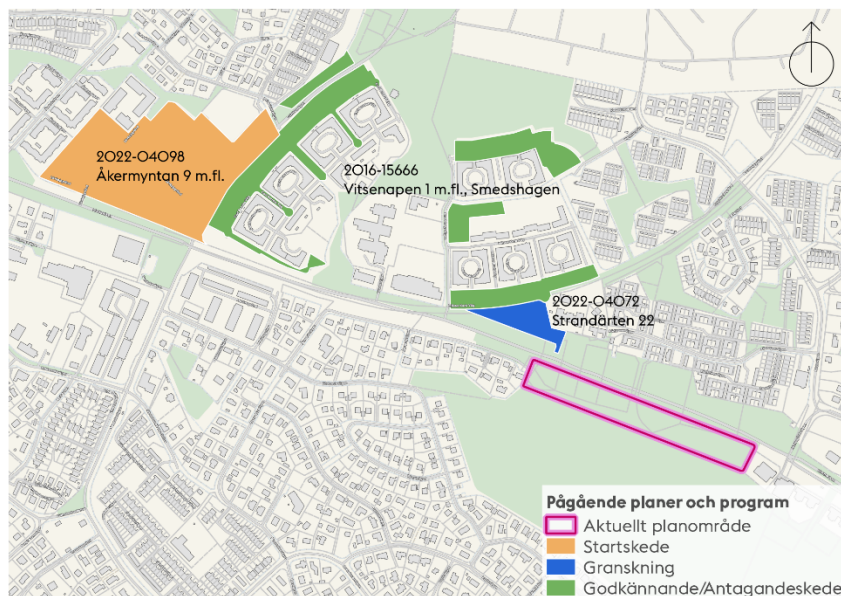
Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och sträcker sig 400 meter utmed Lövstavägen mellan Åbroddsvägen, Hundlokegränd och Karl Bondes skog. Avgränsningen innehåller del av fastigheterna Hässelby villastad 13:2, 13:5-8, 10:13 och 14:6.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för cirka 700 bostäder i Riddersvik, dnr 2013-11692. Planen inväntar antagande i kommunfullmäktige.
- Detaljplan för utveckling av Åkermynatan centrum med cirka 400 bostäder, dnr 2022-04098. Planen är i planskede.
- Detaljplan för Vitsenapen med 500 bostäder i Smedshagen, dnr 2016-1566. Planen är i granskningsskede.
- Detaljplan för cirka 200 bostäder längs med Växthusvägen, dnr 2017-17157. Planen är i granskningsskede.



Karta som visar pågående detalplaner och program i närområdet.

Gällande detalplaner

För området gäller stadsplan Pl. 6083 fastställd år 1966. Ingen genomförandetid återstår. Tillåten markanvändning är park och gata.

Markägförhållanden

Stockholms stad äger marken.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Lövstavägen kan utvecklas till ett urbant stråk genom komplettering av bostäder, lokaler och mötesplatser utomhus. Vid korsningen med Skattegårdsvägen finns möjligheter för verksamheter att utvecklas och komplettera Vällingby C och Åkermymntan C. Kompletteringar ska göras med kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Gång- och cykelnät ska utvecklas både längs med och tvärs över Lövstavägen för att stärka lokala samband mellan norra och södra Hässelby villastad. En varsam utveckling av Lövstavägens sidoområde med värdeskapande kompletteringar i anslutning till skogen kan bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet angränsar till flera stadsbyggnadskaraktärer; Hässelby villastad, Hässelby gårds tunnelbanestad, Kälvestas storskaliga stadsdel och stadsenklaven av flerbostadshus i Smedshagen norr om

planområdet. Byggnadsordningen framhåller att nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Centrala stråk ska utvecklas med lokaler där så är möjligt. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas liksom den bostadsnära naturen och bergsformationer. Parkeringsytor ska undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om markanvisning till Nordfeldt Development AB fattades i exploateringsnämnden den 26 september 2024.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Marken utgörs av gata och park som framförallt används som transportstråk för gång och cykel. Marken närmst körbanan utgörs av gräsmatta med öppet dike, asfalterade gång- och cykelvägar och upptrampade stigar leder upp i parken. Parken har naturkaraktär och används av närboende för skospromenader och rekreation.

Stadsbild och karaktär

Lövstavägens gaturum är överbrett och bebyggelsen vänder ofta ryggen till. Närmst vägen finns bensinmackar, rester av industriverksamheter eller anläggningar för exempelvis idrott eller centrum. Höga plank skyddar Hässelbys villabebyggelse mot buller och förhindrar rörelser och visuella kopplingar över Lövstavägen. Skogsområdet ger Lövstavägen variation.

Sedan början av 2000-talet har en omdaning av Lövstavägen påbörjats från Astrakangatan till Skattegårdsvägen öster om planområdet. Där finns flerbostadshus med entréer mot gatan och gröna platser som tydligt markerar entréer in till Karl Bondes skog. Väster om planområdet är småhusbebyggelsen sammanvävd med skogen och gränsen mellan privat och offentligt är inte lika tydlig. Småhusbebyggelsen som gränsar till Karl Bondes skogs södra sida ligger på ett avstånd om cirka 300 meter från planområdet.



1. Vy västerut. Gång- och cykelbana genom planområdet. Foto: SBK



2. Vy österut. Avståndet mellan körbanan och skogen varierar mellan 9 och 16 meter längs med planområdet. Foto: SBK



3. Asfalterad gång- och cykelväg till busshållplatsen vid Lövvägen. Foto: SBK



Flygfoto med vyer 1-3 markerade.
Preliminärt planområde markerat.

Kulturmiljö och rekreation

Närområdet har god tillgång på park- och naturområden för rekreation. Parkstråken som silar genom och uppluckrar Hässelbys bebyggelse planerades i *Generalplan för Stockholm* från 1952. Parkstråken ska enligt generalplanen knyta samman bebyggda områden med friytor av naturparkkaraktär. Karl Bondes skog, söder om planområdet, har naturparkskaraktär och bevarad topografi. Skogens högsta topp ligger 130 meter in och 20 meter ovan Lövstavägen. Topografin och naturparkskaraktären är värdebärande karaktärsdrag som är viktiga att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv, när ytterstadens parker utvecklas för att bidra till ökad trygghet och sociala mötesplatser.

Trafik och kollektivtrafik

Lövstavägen utgör huvudstråket genom Hässelby. Det är ca 300 meter mellan övergångställena och 600 meter mellan gatukorsningar. Längs Lövstavägens sidoområden finns parallella angöringsgator som separerar bebyggelsen från gatan. De slutar ofta i vändplaner och skapar ett osammanhängande gatunät. I sidoområdena finns gång- och cykelstråk som ingår i det lokala och regionala cykelnätet. Genom planområdet varierar gång- och cykelstråkets i lutning och höjd i förhållande till Lövstavägens körbana. I väst ligger stråket i nivå med körbanan och i öst ligger det en meter ovanför. På norra sidan Lövstavägen ligger stråket plant men är dolt bakom ett bullerplank. Det saknas visuell kontakt mellan de som rör sig på norra respektive södra sida av Lövstavägen.

Lövstavägen trafikeras av bussar. Bytespunkter för spårbunden trafik är Barkarby, Hässelby gård och Vällingby. Vid planområdet finns en busshållplats. Platsen utgör även entrén in till Karl Bondes skog. Det finns fler upptrampade stigar och informella entréer som är kända för närboende men som inte kan nås av alla.

Miljö

Planområdet ligger i norra utkanten av Karl Bondes skog som är ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Skogen utgör en livsmiljö för skyddsvärda arter och är av betydelse för att upprätthålla stadens barrskogsnätverk. Spridningslänkarna norrut och västerut är svaga då Lövstavägen utgör en barriär. En tidig naturvärdesinventering visar att de högsta naturvärdena finns söder om planområdet där skogen är varierad (tallskog, hällmarkstallskog, barrblandskog) och sammanhängande. Området ligger inte i någon av Stockholms gröna kilar.

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem i egna ledningar. Ytvatten leds till recipienten Mälaren-Görväln och spillvattnet leds till reningsverk. I dagsläget finns inget lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Görväln. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket skyddsföreskrifter gäller.

Marken längs Lövstavägen utgörs av lera. Söderut i planområdet, vid höjden, består marken av berg och morän.

Störningar och risker

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid skyfall. En större lågpunkt finns på norra sidan Lövstavägen.

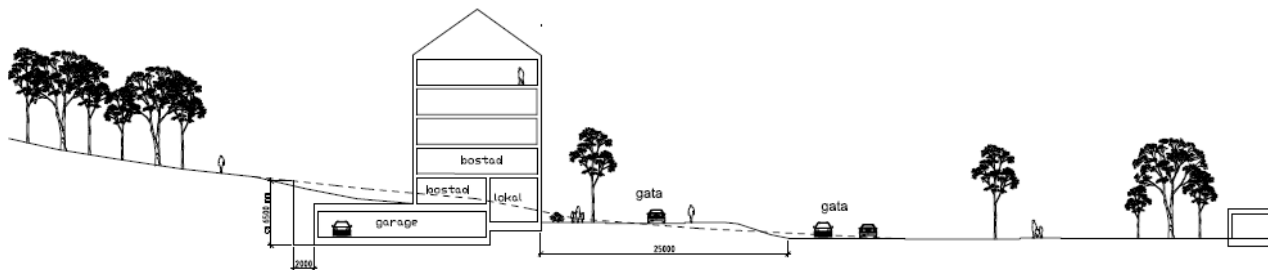
Planområdet utsätts för bullernivåer på 55-70 dBA från trafik och lågfrekvent buller från bussar. Delar av skogsområdet är påtagligt störda av buller från Lövstavägen.

Lövstavägen är en sekundärled för farligt gods. I närheten finns en bensinstation och platser med potentiellt förorenad mark. Idag finns ingen vetskap om föroreningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA- och elnät finns i Lövstavägen Sopsug är inte utbyggt i området. En fjärrvärmeledning planeras att dras från Lövstaverket i Lövstavägen.





Sektionen är en tidig skiss från byggaktören. Den visar ett exempel på hur ny bebyggelse med angringsgata kan förhålla sig till skogen och Lövstavägen.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Det tidiga förslaget innehåller 100 bostäder i flerbostadshus och ytor för park och gata längs Lövstavägen. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och omfattar en gruppbofastad för LSS samt cirka 10 bostäder för SHIS. Lägenheter ska inte finnas i bottenvåning mot gata. Lokaler för verksamheter ska möjliggöras i lämpliga lägen. Entréer ska finnas mot gatan. Det tidiga förslaget visar på en angringsgata, parallell med Lövstavägen, som tar upp höjdskillnader där så behövs. Parkering ska i första hand lösas i garage under mark.

Arkitektonisk idé

Under planarbetet ska fler scenarier för bebyggelsens volym och placering prövas och studeras utifrån påverkan på stadsbild, naturvärden, ekologiska funktioner och spridningssamband. Bebyggelsen ska utformas som en gestaltningsmässigt sammanhållen grupp oavsett typologi. Punkthus kan släppa genom ljus och grönska till gaturummet medan lameller i större grad kan möjliggöra för genomgående lägenheter med tyst sida.



*Skrafferat område för bebyggelse och grönska
Vit befintlig entré & GC-väg
Gula nya entréer
Gröna spridningssamband
Prickar: trädallé, synlig vattenhantering
Rosa urbant stråk. Cykel separeras från gång.
Grön triangel markerar skogens högsta topp*

Hållbarhet

Bebyggelsens gestaltningsidé bör tidigt beakta hållbarhetsaspekter så som solceller på tak, återbruk av material, mobilitetstjänster och anpassning till befintlig terräng för att minska behovet av garage under mark, sprängning och masshantering.

Kvartersmark

Kvartersmarken ska ha en medveten utformning för att hantera mötet mellan det byggda och det gröna. Bostadsgårdarnas gränser mot skogen ska utformas medvetet. En djup förgårdsmark kan utgöra skyddszonen från Lövstavägens farliga gods. Det ger plats för plantering av stora träd med breda kronor som tar ner skalan i det stora vägrummet. Grönska mellan husen kan tillåta delar av skogen, exempelvis en berghäll, att titta fram. Skogen ska fortsatt vara närvarande i gatu- och stadsbilden.

Gata

Vid behov av en angoringsgata ska den utformas utifrån de gåendes perspektiv. Angöringsfickor kan lämpa sig där planområdet ligger i nivå med Lövstavägen samt om hastighetsbegränsningen på Lövstavägen tillåter. Där fickor kan ersätta en angoringsgata frigörs plats åt andra funktioner än hårdgjorda ytor för trafik.

Park

Tydliga entréer ska leda in till skogsområdet och möjliggöra platser för vistelse i anslutning till gatan. Naturparkskaraktären ska bevaras. Ytlig hantering av vatten kan utformas för att bidra till en attraktiv och upplevelserik miljö. Skyfallshantering under mark ska undvikas.



Tidig skiss: SBK

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för flerbostadshus i ett område med övervägande småhus. Bostäder med särskild service nära grönområden, kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för fler att leva i bra bostäder och goda boendemiljöer.

En socialt sammanhållen stad

Planen kan medföra att fler människor att rör sig genom skogsområdet till Hässelby gårds parkstråk, lekplatser, idrottsplatser och tunnelbana. När fler använder stadens rum kan den upplevda tryggheten öka och sambanden mellan stadsdelarna stärkas.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bedöms kunna utformas med hänsyn till skogsområdets värdebärande karaktärsdrag med bevarad topografi och naturparkskaraktär. Ny bebyggelse längs gatan ska lämna plats för tydliga entréer till rekreationsområdet. Upplevelsen av en grön oas ska fortsatt vara närvarande för platsens framtida brukare.

Arkitektur och gestaltning

Arkitekturen har möjlighet att skapa mervärden för såväl skogsområdet som för gatumiljön. Skogen är viktigt för stadsbilden och bör fortsättningsvis kunna uppfattas från Lövstavägen. Fasader och material i skogens toner kan utformas med hänsyn till skogen.

Trafik och mobilitet

Planen möjliggör för bostäder dit det är möjlig att ta sig med buss och cykel. Planen innebär att cykelbanan utformas som ett primärt cykelstråk. Trädallé ska bidra till attraktiva rörelserum i enlighet med framkomlighetsstrategin. Anpassningar av Lövstavägen och kompletterade in- och utfarter behövs för att angöra den nya bebyggelsen. Mobilitetstjänster kan minska behov av garage i skogsslänt.

Grön och vattennära stad

Planen möjliggör för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Gröna gårdar, tak och andra ekosystemtjänster på kvartersmark kan möjliggöra ett grönt möte mellan gata och skog. Föreslagen bebyggelse ligger norr om skogen vilket innebär begränsad påverkan i form av ökad skuggning på värdefulla träd. Den biotopskyddade allén behöver återplanteras eller ersättas.

En naturvärdesinventering, en fördjupad artinventering och en analys av ekologiska spridningssamband kan vägleda vad gäller grönkompensation och förstärkningsåtgärder för livsmiljöer för barrskogslevande arter och för spridningssambandet mellan Grimstareservatet och Kyrkhamns naturreservat.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen ska stärka entréer in till skogsområdet så att de sociala och rekreativa värdena blir tillgängliga för fler. Ny bebyggelse kan skärma av bullret från Lövestavägen och skapa en tystare skogsmiljö.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen ska bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Görväln och följa skyddsföreskrifterna för Östra Mälaren. Planen bedöms ha förutsättningar att uppfylla lagstiftning och riktlinjer gällande buller, hantering av eventuella markföroreningar, sulfid i berg samt risker kopplade till skyfall och farligt gods.

Teknisk försörjning

Planen innebär att ledningar för vatten och avlopp i området behöver byggas ut. Den befintliga elnätstationen norr om Lövestavägen bedöms vara tillräcklig. Nya bostäder bör kunna nyttja fjärrvärmens som planeras dras i gatan från Lövestaverket.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförförandeförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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:

Start-PM	oktober 2024
Samråd	december 2025
Granskning	december 2026
Godkännande SBN	april 2027

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planen som möjliggör flerbostadshus i ett område med övervägande småhus. Planen har möjlighet att tillskapa tydliga parkentréer och nya funktioner längs med Lövstavägen. De gröna kvaliteterna kan bli tillgängliga för fler och lokala samband mellan stadsdelarna kan stärkas. Kontoret ser grönområdets värde som grön oas i närområdet.

Planprocessen ska undersöka vilken volym och placering av bebyggelse som platsen tål med hänsyn till naturvärden och rekreation. För att det tydligt ska framgå vad planförslaget kan innebära för naturmiljön ska en naturvärdesinventering, en fördjupad artinventering och en analys av ekologiska spridningssamband tas fram.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och kontoret ser goda möjligheter att pröva platsen för bostadsbebyggelse i en detaljplaneprocess. Trafikbuller och risker kopplade till farligt gods behöver hanteras. Förekomst av markföroreningar och sulfid i berg behöver utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT