

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Rumsfilen 4 i Hässelby strand (166 bostäder)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Rumsfilen 4, med syfte att möjliggöra kompletterade flerbostadsbebyggelse inom fastigheten, har varit på samråd december 2021 – januari 2022. Under samrådet inkom 22 yttranden från remissinstanser, sakägare och privatpersoner, där ett flertal innehåller flera underskrifter. Den föreslagna bebyggelsen ska inordna sig i det befintliga bebyggelsemönstret i Hässelby strand och den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter. Fastigheten ägs av Hh Rumsfilen Ab, en del av Wallfast-koncernen.

Majoriteten av de remissinstanser som yttrat sig har haft synpunkter om utredning av planens lämplighet utifrån risk, dagvatten, buller och föroreningar. Gällande planförslagets utformning har några remissinstanser samt majoriteten av privatpersonerna lämnat synpunkter på volymhantering, dagsljusförhållanden och stadens övergripande planering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras inom det fortsatta planarbetet och föreslår att bebyggelseförslagets placering, takform och gestaltning justeras inför granskning.

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

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Samrådsredogörelse*

UTLÅTANDE

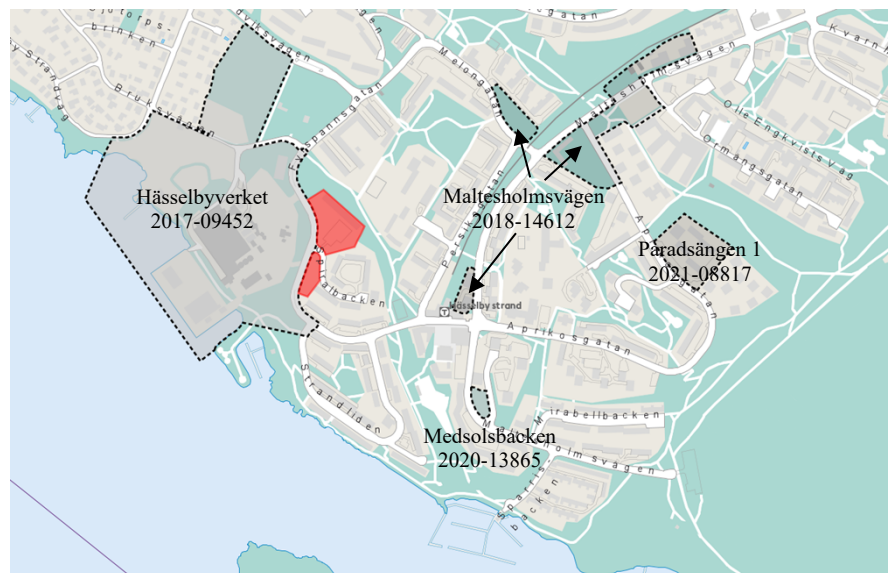
Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Bebyggelsen anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Fyrspannsgatan, utpekad som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del. Bebyggelsen anpassas både till rådande förutsättningar, det vill säga som granne till en industrianläggning, och till det intilliggande pågående planarbetet för Hässelbyverket.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Rumsfilen 4 omfattar cirka 32 000 kvadratmeter och ligger i västra delen av Hässelby strand. På fastigheten finns idag hyreslägenheter i elva lamellhus och ett punkthus. Fastigheten sträcker sig utmed den större gatan Fyrspannsgatan och omsluter helt återvändsgatan Spiralbacken. Exploateringen föreslås uteslutande på fastighetens västra sida. Planområdet omfattar således endast fastighetens västra del.



Karta som visar planområdets avgränsning i rött och andra pågående detaljplaner i Hässelby strand i grått.

Pågående detaljplaner i området

- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612. Möjliggör cirka 500 nya bostäder och lokaler. Planskede.

- Hässelbyverket, dnr. 2017-09452. Möjliggör avveckling av Hässelbyverket och cirka 1500 nya bostäder, lokaler och förskolor. Granskningsskede.
- Medsolsbacken, dnr. 2020-13865. Möjliggör cirka 60 nya bostäder. Granskningsskede.
- Paradsängen 1, dnr 2021-08817. Möjliggör cirka 100 nya bostäder. Planskede.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller två detaljplaner. Stadsplan 6151 omfattar merparten av den norra delen av planområdet och föreskriver bostadsändamål i enlighet med befintlig situation. Planen innehåller ett markreservat för ledningar som löper över kvarteretsmarken. Stadsplan 4385 omfattar hela södra delen av planområdet och föreskriver bostadsändamål i enlighet med befintlig situation.

Markägförhållande

Fastigheten Rumsfilen 4 ägs av Hh Rumsfilen AB, en del av Wallfast-koncernen.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i utvecklingen i stadsdelen i stort. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Fyrspannsgatan är i översiktsplanen utpekad som en gata vilken på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad* där den nya bebyggelsens anpassning till terrängen och gaturummens gröna karaktär med förgårdsmark är särskilt viktig. Tunnelbanestaden kännetecknas bland annat av grupper av punkthus som gavs ett enhetligt arkitektoniskt uttryck. Ny bebyggelse ska utformas inom den befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Riksintressen

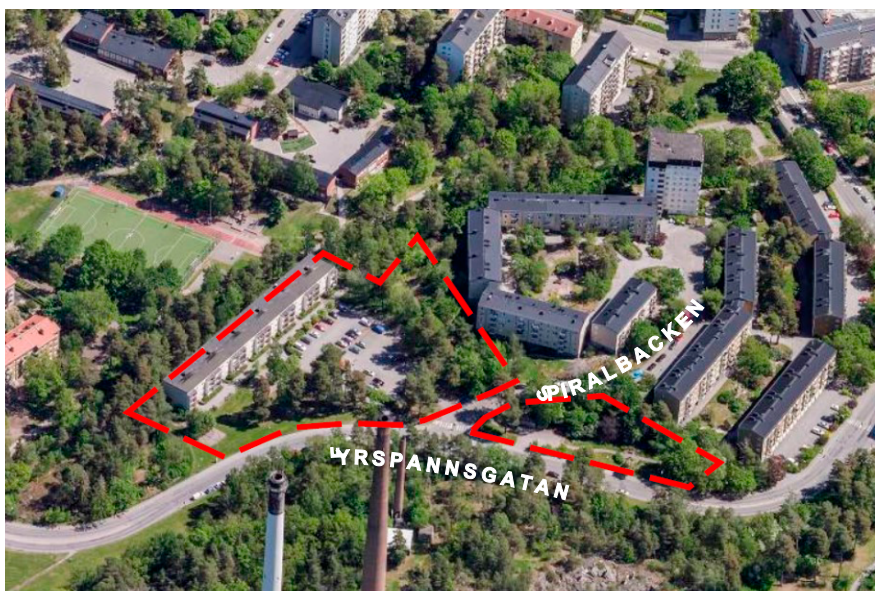
Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs av privat fastighetsmark. Planområdet är uppdelat på två delar där den södra är iordningsställd som en parkyta mot Fyrspannsgatan med tätare vegetation mot befintlig bebyggelse. Den södra delen följer Fyrspannsgatans lutning och sluttar även brant uppåt mot befintlig bebyggelse vid Spiralbacken.



Planområdets två delområden i flygfoto från väst. Hässelbyverkets skorstenar i förgrunden.

På planområdets norra del står ett befintligt bostadshus i tre våningar och en komplementbyggnad. Övrig mark består av parkeringsytor, ordnad gårdsmark i form av en lekplats samt mer naturbetonad kvartersmark.

Planförslaget



Illustrationsplan över samrådsförslaget. (Kontur arkitektkontor)

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Bebyggelsen anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Fyrspannsgatan, utpekat som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del. Bebyggelsen anpassas till både rådande förutsättningar, med närhet till Hässelbyverket, och det pågående planarbetet för en utveckling av bostäder inom Hässelbyverket.



Överblick över samrådsförslaget, tillkommande bebyggelse i vitt. Befintlig bebyggelse i grått. (Kontur arkitektkontor)

Planen omfattar cirka 208 bostäder där tillkommande bostäder utgör 166 stycken. De tillkommande bostäderna samordnas i stora delar med den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården på den norra delen.



Vy söderifrån över samrådsförslaget, tillkommande bebyggelse i vitt. Befintlig bebyggelse i grått. (Kontur arkitektkontor)

Förslag till ändringar inför granskning

Planförslaget kommer att bearbetas vad gäller gestaltning såsom takform och balkongsättning. Bearbetningen kommer ske med verktyget för stadens gestaltning med målet att skapa en bebyggelse som inordnar sig i den befintliga bebyggelsemiljön och fungerar tillsammans med en framtida utbyggnad av Hässelbyverksplanen. Bebyggelsens placering och volym kommer utifrån aspekten dagsljus att studeras vidare. En lokal elnätstation behövs för att försörja den tillkommande bebyggelsen och kontoret kommer titta på en lämplig placering för denna med utgångspunkt att den ska inrymmas inom den tillkommande bebyggelsen. Plankartans

regleringar kommer utökas och mer specifika lägen för centrumändamål kommer preciseras.



Vy som visar gårdens proportioner och mötet mellan tillkommande och befintlig byggnad. Ur samrådsförslaget. Tillkommande bebyggelse i vitt, befintlig bebyggelse i grått. (Kontur arkitektkontor)

Arkitektonisk idé

Projektets arkitektoniska idé är grundad i kärnvärdena för Hässelby strands tunnelbanestadskarakär. Hässelby strand kännetecknas av väl komponerade husgrupper där olika hustyper knyts samman till en helhet, vilket även föreslagen exploatering måste göra. Faktorer som skapar en god komposition är balans mellan volymer samt sammanhållen gestaltning. Garage och bottenvåningar ska utformas varsamt och anpassas till den naturliga topografin. Murverkan hos garage och stödmurar ska undvikas. Inpassning i höjdded är det starkaste verktyget för detta. Terrassering och gestaltning kan i undantagsfall komplettera en god placering för att uppnå optimal terränganpassning.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till bostadsmålen genom att möjliggöra för fler bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter vilket bidrar till bostadsförsörjningen för personer som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Planförslaget ger fler människor tillgång till områdets goda boendemiljöer med närhet till service och natur i ett kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar med bostäder och verksamheter längs Fyrspannsgatan. Det möjliggör för gatan att bli ett funktionsblandat och socialt stadsrum som ger förutsättningar för att koppla samman den planerade bebyggelsen i Hässelbyverksplanen med Hässelby

strand. Bebyggelseförslaget tar grön gårdsyta i anspråk men ger förutsättningar att skapa nya, mer bullerskyddade, utemiljöer.

Trygghet

Planförslaget möjliggör för fler boende och verksamheter. Tillsammans möjliggör de för mänsklig närvaro vilket kan stärka den upplevda tryggheten omkring fastigheten och Fyrspannsgatan. Planförslagets verksamheter, gestaltning och entréer mot gata kan göra stadsmiljön tryggare och trivsammare.

Jämställdhet

Närheten till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och grönområden skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bedöms kunna ta omhand Hässelby strands kulturhistoriska värden genom att utforma bebyggelsen efter stads- och landskapsbilden. Planförslaget kan bidra till en vidareutveckling av kulturmiljön genom att inspireras av de befintliga bebyggelsemönstren och kombinera dessa med samtida inslag.

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelseförslagets arkitektur kommer att bearbetas inför granskningen med utgångspunkt ifrån att skapa en bebyggelse som landar naturligt i sina respektive bebyggelsegrupper och samtidigt har ett eget uttryck.

Trafik och mobilitet

Staden parkeringsriktlinjer, *Gröna parkeringstal*, tillämpas genom att planförslaget innehåller mobilitetstjänster som tillsammans med närhet till god kollektivtrafik kan bidra till hållbara transporter och resor. Med mobilitetstjänsterna behövs färre parkeringsplatser i garage och gårdsmark kan i större utsträckning vara genomsläpplig.

Grön och vattennära stad

Fler bostäder i närheten av Grimsta naturreservat och Mälaren bidrar till att fler människor får tillgång till gröna och vattennära miljöer. Planförslaget tar privata grönytor i anspråk vilket påverkar de närboendes tillgång till bostadsnära grönska. Sammantaget har platsen god tillgång på grönområden. Planförslaget bedöms kunna bevara några tallar. Dagvatten tas omhand lokalt.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid antagande.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-11-26 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart och anförde, utöver kontorets tjänsteutlåtande, att den närliggande naturen har stor betydelse för de boende i området och att huskroppar bör placeras så att fina vistelsemiljöer så långt som möjligt kan bevaras. Grönkompensation ska utföras för de natur- och rekreativa värden som går förlorade samt att det är angeläget att behovet av nya förskoleplatser som genereras av tillkommande bostäder analyseras och uppfylls.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 22 yttranden, 16 från remissinstanser och 6 från föreningar och privatpersoner. Ett flertal yttranden insända av privatpersoner innehöll underskrifter från flera privatpersoner. Det totala antalet privatpersoner som yttrat sig i samrådet är 63 personer. Samtliga privatpersoner ställer sig negativa till planförslaget i samrådet och framför i synnerhet synpunkter om bebyggelseförslagets volym och placering samt synpunkter om brist på planeringsunderlag och övergripande planering i området. Några remissinstanser tillstyrker planförslaget, men majoriteten framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, risk, dagvatten, geoteknik, föroreningar och utformning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer fortsatt att fastigheten är lämplig att förtäta. Inför granskning föreslås bebyggelseförslagets gestaltning att utvecklas med utgångspunkt ifrån att skapa en bebyggelse som landar naturligt i de befintliga bebyggelsegrupperna. Volymernas höjd och placering kommer att studeras utifrån dagsljusförhållanden och gårdsmiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår även att fortsätta utreda bostadsbebyggelsens lämplighet utifrån aspekterna buller, risk, dagvatten, föroreningar och geoteknik. Detaljplanens genomförande kommer vidarestuderas ur ett brett perspektiv, vilket bland annat innefattar en ny elnätstation.

Undersökning om 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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar stadsbyggnadskontorets bedömning i frågan.

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	november 2022
Antagande SBN	juni 2023

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby strand och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget möjliggör goda boendemiljöer nära service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget kompletterar fastighetens befintliga bebyggelsestruktur och skapar nya stadsqualiteter längs Fyrspannsgatan.

De huvudsakliga intressekonflikterna handlar om de närboendes enskilda intressen och stadens allmänna intressen. Fortsatt kommer planarbetet utreda möjligheten att utforma förslaget så att det i mindre grad påverkar de befintliga boendena. Det kan skapa ett luftigare rum mellan de föreslagna och det befintliga huset samt en mer sammanhållen förgårdsmark mot Fyrspannsgatan. 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