

Handläggare
Alexander Hansson-Göl
Telefon 08-508 27 368**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Rumsfilen 4 i stadsdelen Hässelby strand (103 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Louise Heimler
Bitr avdelningschef Planchef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 103 nya bostäder i form av två nya lamellhus om 5-6 våningar utmed Fyrspannsgatan samt en påbyggnad om en våning på ett befintligt hus inom planområdet. Bostäderna i påbyggnaden avses upplåtas som hyresrätter. Övriga bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter eller som bostadsrätter. Bebyggelsen ska anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Fastigheten Rumsfilen 4 ägs av en privat fastighetsägare. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då de nya bostäderna föreslås i ett kollektivnära läge med höga boendekvaliteter.

Under samrådet och granskningen har frågor kring risk, dagsljus, buller, avfallshantering och bevarande av gröna gårdsytor lyfts. Under planprocessen har en av byggnaderna utgått och till antagandet föreslås en luftig och grön struktur. Frågor gällande dagsljus, avfallshantering, risk, buller och naturmiljö har studerats under planprocessen. Planbestämmelser avseende risk, markföroreningar och buller har införts i plankartan. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att de frågor som lyfts under planprocessen har hanterats i planförslaget.

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

*Bilagor: Plankarta (2024-09-05), planbeskrivning (2024-09-05),
samrådsredogörelse GDPR (2022-04-26), granskningsutlåtande (2024-09-05)*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rumsfilen 4. Bebyggelsen ska anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Syftet är även att möjliggöra påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Påbyggnaden ska utformas med motsvarande putskulör, fönstersättning, balkonger och takform som den ursprungliga bebyggelsen.

Bakgrund

Plandata

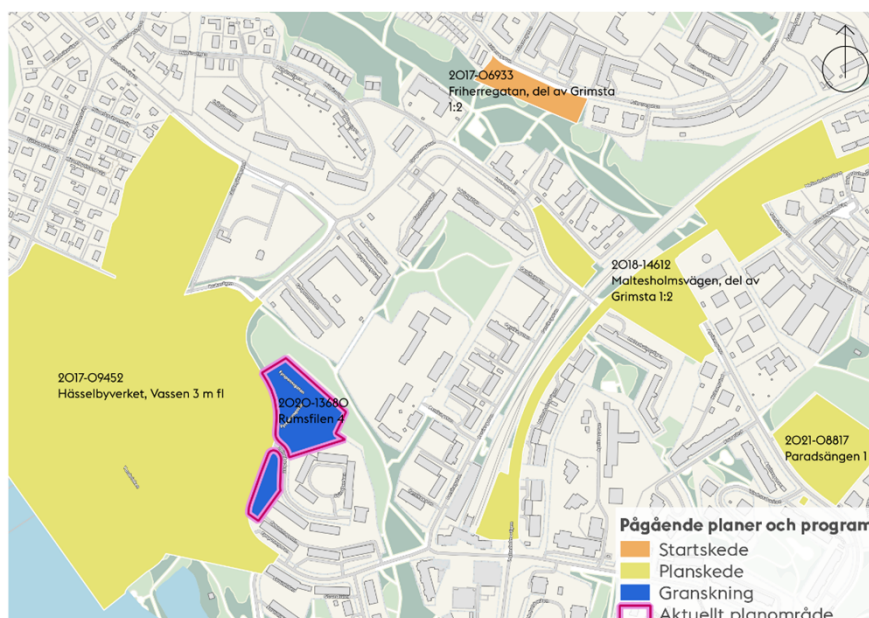
Planområdet omfattar del av fastigheten Rumsfilen 4. Planområdet består av två fristående delar, där den södra delen är ca 2300 m² och den norra delen är ca 8800 m² och ligger i utkanten av Hässelby strands centrum. Fastighetsägare är Hässelby Hem AB.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Hässelbyverket, dnr. 2017-09452. Möjliggör avveckling av Hässelbyverket och cirka 1500 nya bostäder, lokaler och förskolor. Planarbetet är vilande i väntan på beslut om ett eventuellt miljötillstånd för Lövstaverket, som är tänkt att ersätta Hässelbyverket.
- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612, Möjliggör cirka 520 bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Paradsängen 1, dnr 2021-08817. Möjliggör cirka 100 nya bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Friherregatan, dnr. 2017-06933. Möjliggör 76 seniorbostäder. Planen är i startskede.



Karta som visar planområdet i blått och andra pågående detaljplaner i Hässelby strand i gult.

Gällande detaljplaner

De detaljplaner som gäller för Rumsfilen 4 är del av stadsplan 6151 från år 1965, del av stadsplan 4385 från år 1955 samt hela tillägget till detaljplan Ädp 2012-08372 från 2012. Detaljplanerna föreskriver bostadskvarter i enlighet med rådande situation. Ett u-område löper genom planområdet. Tilläggsplanen innehåller ett upphävande av tomtindelingsbestämmelser. Detaljplanerna har ingen återstående genomförandetid.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare till Rumsfilen 4 är Hässelby Hem AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område utpekat för 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 av 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 en stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

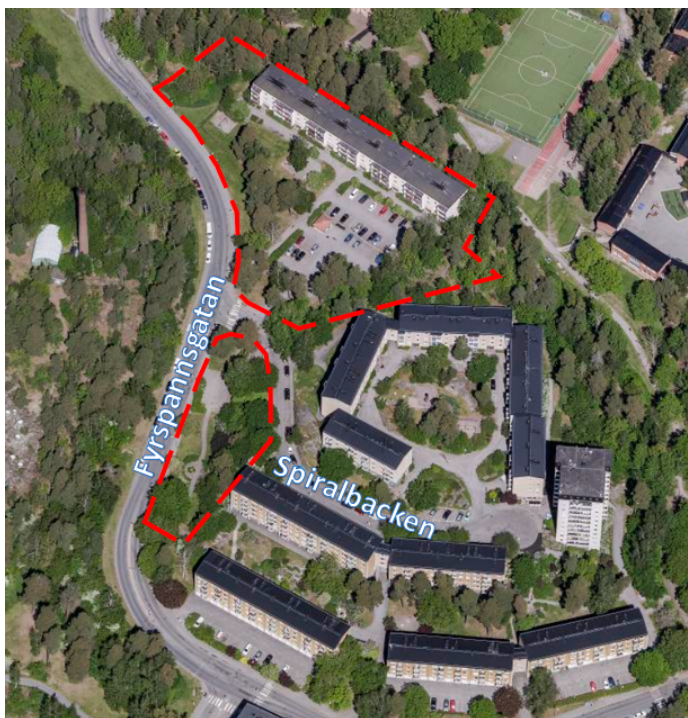
Stockholms byggnadsordning

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 lamellhus och 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.

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.

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.

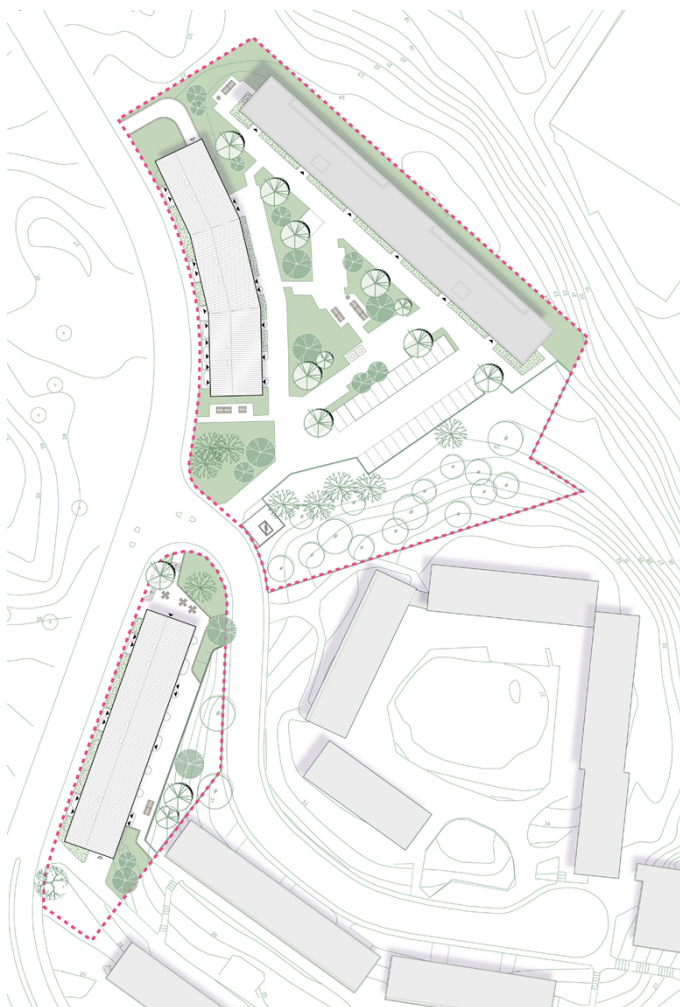


Flygbild som visar planområdets läge och ungefärliga avgränsning.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen innehåller två nya lamellhus om 5-6 våningar utmed Fyrspannsgatan samt en påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Parkering anordnas delvis i underjordiskt garage under mark och delvis inom gårdsytan. Bebyggelseförslaget omfattar 103 nya bostäder. Fyrspannsgatan, utpekat som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del i bostadsbebyggelsen. Fönster, balkonger och entréer mot gatan bidrar till större social närvaro och ökad trygghet. De föreslagna byggnadernas fasadmateriell, färgsättning och takutformning anpassas till befintliga hus inom fastigheten. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården. Bostäderna i påbyggnaden avses upplåtas som hyresrätter. Övriga bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter eller som bostadsrätter.



Illustrationsplan med bebyggelseförslag. (Kontur Arkitektkontor)

Arkitektonisk idé

Den föreslagna bebyggelsen inspireras av de befintliga lamellhusen från 1950- och 1960-talet inom fastigheten med förgårdsmark, öppna gårdar och siktlinjer mellan byggnaderna. Den nya bebyggelsen får en tydligt sammanhållen karaktär och bildar ett nytt lager av bebyggelse i området.

De två nya byggnaderna bildar tillsammans en grupp längs med Fyrspannsgatan som med sin placering och entréer som vänder sig mot gatan bidrar till att aktivera gaturummet. Den norra byggnaden bildar också en ny grupp, tillsammans med 1960-talsbebyggelsen, som får en gemensam innergård.



Flygbild med överblick av bebyggelseförslaget. (Kontur Arkitektkontor)



Vy över den södra föreslagna byggnaden, sedd från söder. (Kontur Arkitektkontor)



*Vy mot bostadsgården med ny bebyggelse samt påbyggnad på befintligt hus.
(Kontur Arkitektkontor)*

Den norra byggnaden anpassas till Fyrspannsgatans krökning vilket gör att den möter gatan längs hela gatufasaden och bidrar till att öppna upp gårdsrummet bakom byggnaden. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs krav på att minst tre entréer per byggnad placeras utmed gatan. Intill byggnaden ges i planen en under/överbyggnadsrätt för att möjliggöra parkering i garage under mark. I bebyggelseförslaget angörs det norra husets garage via en ny tillfart som ansluter till Fyrspannsgatan i västra delen av planområdet.



Sektion med den föreslagna norra byggnaden utmed Fyrspannsgatan (t.h.) samt påbyggnad på befintligt hus (t.v.), sett från norr. (Kontur Arkitektkontor)



*Sektion med den föreslagna södra byggnaden utmed Fyrspannsgatan (t.h.) i förhållande till befintlig bebyggelse högre i terrängen (t.v.), sett från norr.
(Kontur Arkitektkontor)*

I planområdets södra del placeras byggnaden utmed gatan. Infart till garage placeras på södra gaveln där höjdförhållanden är gynnsamma. Gaveln är placerad mot befintlig kvartersgata som leder till andra byggnader (utanför planområdet) inom fastigheten. I gaveln ges möjlighet att angöra byggnaden på ett tillgängligt sätt. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs även för detta hus krav på att minst tre entréer placeras utmed gatan.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till bostadsmålen genom att möjliggöra för fler bostäder. Planförslaget ger fler människor tillgång till områdets goda boendemiljöer med närhet till service och natur i ett kollektivtrafikhärläge.

Planförslaget medför ökade skuggningsnivåer på grund av den nya bebyggelsen. Stadens bedömning är att befintliga bostäder även fortsatt kommer att ha god tillgång till direkt dagsljus, trots att gården får mindre solljus än den har idag.

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 att koppla samman den planerade bebyggelsen i planförslaget för Hässelbyverket med Hässelby strand. Bebyggelseförslaget tar grön gårdsyta i anspråk men ger förutsättningar att skapa nya, mer bullerskyddade, utemiljöer.

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 den befintliga bebyggelsestrukturen och kombinera denna med samtida inslag.

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen bedöms bidra med en hög arkitektonisk kvalitet som tar avstamp i den befintliga bebyggelsens uttryck och struktur. Bebyggelsemiljön kring Fyrspannsgatan får en annan, mer stadsmässig karaktär när nya byggnader placeras intill gatan. Den nya strukturen har en luftighet och området kommer fortsatt att karaktäriseras av grönska.

Trafik och mobilitet

Staden parkeringsriktlinjer tillämpas genom att planförslaget innehåller mobilitetstjänster som tillsammans med närhet till god kollektivtrafik kan bidra till hållbara transporter och resor.

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 till grönområden. Dagvatten tas omhand lokalt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Hela planområdet är i dagsläget kvartersmark, allmänna rekreationsvärden saknas därför. Intill den befintliga bebyggelsen finns möjligheter till lek med rutschkana, sandlåda och gungställning. Inom det södra planområdet finns en mindre plantering med bänkar som kommer att utgå till följd av förslaget.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för dagvatten. Den nya bebyggelsen påverkas av buller från Fyrspannsgatan och Hässelbyverket men

stadsbyggnadskontoret bedömer att gällande riktvärden kan uppnås samt att bestämmelserna i plankartan säkerställer en god ljudmiljö.

Den föreslagna bebyggelsen påverkas av risker kopplade till Hässelbyverkets verksamhet. I plankartan finns krav på att ventilation och utrymning ska ske mot den sida som är vänd bort från riskkällan. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att riskerna är hanterade i förslaget.

En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att planförslaget påverkar naturvärdesobjekt med låga naturvärden, objekt med vissa naturvärden samt objekt med påtagliga naturvärden. Enligt inventeringen finns inga objekt med höga naturvärden inom planområdet. Utmed Spiralbacken finns en ensidig lövträdsallé med lönnar, björk och hästkastanj. Allén bedöms ha biotopskydd. Eftersom två av lönnarna utgår till följd av planförslaget krävs dispens från biotopskyddet.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur på platsen, dvs serviser för den befintliga byggnaden för tillkommande bebyggelse i den norra delen och ledningar i Fyrspannsgatan för den tillkommande bebyggelsen i den södra delen. För att försörja den nya bebyggelsen krävs en ny elnätstation som möjliggörs centralt i planområdet, utmed Spiralbacken.

Planprocess

Process

Detaljplanprocessen bedrivs med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 14 december 2021 till 31 januari 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. På grund av rådande restriktioner i anslutning till covid-19 hölls inget samrådsmöte.

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan 28 februari och 26 mars 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under granskningen har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankartan

- Risksänkande åtgärder avseende ventilation och utrymning har införts i plankartan.
- Området där stödmur regleras i plankartan (n5) har justerats för att undvika konflikt med dagvattenåtgärder.
- Bestämmelse om att markföroreningar ska åtgärdas innan starbesked kan ges har införts i plankartan.
- Bestämmelsen n1 har justerats till att avse markens höjd istället för höjden på ovasida bjälklag.
- Bestämmelsen n2 har justerats till att medge trappa i natursten.
- Elnätstationen har flyttats söderut till en placering invid Spiralbacken.

Planbeskrivningen

- Utrymningsstrategin för det södra huset har förtydligats i planbeskrivningen.
- Sopkassunerna i det norra planområdet, utmed Fyrspannsgatan, har ersatts med ett invändigt soprum.
- Riktvärden för industribuller har förtydligats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende stadens ställningstaganden, mål och åtgärder som krävs utifrån den framtagna markmiljötekniska undersökningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende naturvärden.

Eftersom de ovanstående ändringarna är av mindre karaktär bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte behöver granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 november 2020 vid beslut om planstart. I samband med beslut om planstart anförde nämnden att den närliggande naturen har stor betydelse för de boende, att huskroppar ska anpassas så att vistelsemiljöer så långt som möjligt kan bevaras samt att grönkompensation ska utföras för de värden som går förlorade. Därutöver anförde nämnden att det är angeläget att behovet av förskoleplatser analyseras och uppfylls.

Stadsbyggnadskontoret har anpassat strukturen för att minimera påverkan på områdets gårdsmiljöer och grönstruktur. Planförslaget innebär att en stor del av de befintliga träden inom fastigheten bevaras. De nya byggnaderna är placerade intill gatan för att skapa så stora gårdsrum och användbara vistelsemiljöer som möjligt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär fortsatt goda möjligheter till lek i området och att hänsyn tagits till barnperspektivet.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 12 maj 2022 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

De yttranden som inkommit under samråd och granskning handlar framförallt om påverkan på befintliga boendemiljöer, trafikfrågor samt dagvatten- och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde markföroreningar och risk för översvämning. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om dagvattenhantering, trafikfrågor och hantering av markföroreningar. Därutöver har frågan om behovet av naturvärdesinventering lyfts.

Huvuddelen av de synpunkter som inkommit från privatpersoner avser bebyggelsens skala, trafik- och parkeringsfrågor, olägenhet för grannar samt påverkan på den befintliga gårdsmiljön.

Efter samrådet sågs bebyggelsens utformning över. En av byggnaderna utgick vilket har skapat en luftigare struktur och mindre påverkan på den befintliga boendemiljön. Därutöver utreddes dagvatten- och skyfallsfrågan samt hantering av markföroreningar vidare. Slutligen kompletterades förslaget med en elnätstation.

Efter granskningen togs en industribullerutredning och naturvärdesinventering fram. Elnätstationens placering flyttades till en yta invid Spiralbacken. Förslaget på avfallshantering justerades genom att sopkassunerna invid Fyrspannsgatan ersattes med ett invändigt soprum. För att hantera riskerna från Hässelbyverket infördes risksänkande åtgärder avseende ventilation och utrymning. Slutligen infördes en bestämmelse om att markföroreningar ska åtgärdas innan starbesked kan ges.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en

miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till Hässelbyverkets verksamhet, påverkan på naturvärden och påverkan på Hässelby strands kulturhistoriska värden. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att riskreducerande åtgärder genomförs för att säkerställa en acceptabel risknivå. Naturvärdena på platsen har bedömts ha högst klass 3 och planförslaget har ingen större påverkan på livsmiljöer eller spridningskorridorer för arter kopplade till barr- och ädellövskog eller groddjur. Planförslaget har anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det skulle medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell-, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Gällande detaljplan anger att planområdet redan är ianspråktaget för markanvändningen ”byggnadskvarter”. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad. Planförslaget tillför cirka 103 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Därutöver bidrar planförslaget till översiktsplanens

ambition att omvandla Fyrspanngatan till ett lokalt stråk med stadskaraktär.

Under samrådet och granskningen har flera remissinstanser och privatpersoner lyft frågor kring risk, dagsljus, buller, avfallshantering och bevarande av gröna gårdsytor. Utifrån de inkomna synpunkterna kan stadsbyggnadskontoret konstatera att det finns en intressekonflikt mellan att bevara befintliga gårdsmiljöer och att utveckla området med fler bostäder.

Under planprocessen har en av byggnaderna utgått och anpassningar har gjorts av planförslaget för att möjliggöra nya bostäder samtidigt som befintliga bostadsgårdars kvalitet bibehålls. En solstudie har tagits fram som visar att både nya och befintliga boende får god tillgång till dagsljus. Förslaget på avfallshantering har justerats och risksänkande åtgärder har införts i plankartan. Därutöver har en kompletterande bullerutredning avseende industribuller tagits fram som visar att gällande riktvärden kan uppfyllas.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT