

Handläggare
Louise Forsvik
Telefon 08-508 27 268**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av Grimsta 1:2, invid
Friherregatan, i stadsdelen Hässelby gård (76
bostäder)****Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Tf. avdelningschefLouise Heimler
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen för del av Grimsta 1:2, invid Friherregatan, är att möjliggöra kompletterande flerbostadsbebyggelse. Två nya punkthus föreslås, så att de tillsammans med de två befintliga punkthusen, bildar en bebyggelsegrupp. Den upplåtelseformen som avses är hyresrätter för seniorer. Fastigheten ägs av Stockholms stad och markanvisades till AB Svenska Bostäder den 21 oktober 2021.

Planförslaget har varit på samråd 17 september 2024 till 28 oktober 2024. Under samrådet inkom 43 yttranden från remissinstanser, sakägare och privatpersoner. Därutöver har en namninsamling med 231 underskrifter lämnats in.

Remissinstanser som yttrat sig har främst haft synpunkter på markförening, geoteknik, natur- och miljöfrågor samt arkitektur och trafik. Några remissinstanser samt majoriteten av privatpersonerna har lämnat synpunkter på platsens lämplighet för byggnation, volymhantering, olägenhet för grannar samt påverkan på befintliga bostäder och natur och rekreation. Utifrån inkomna synpunkterna ser stadsbyggnadskontoret en intressekonflikt mellan

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

att bevara den nuvarande natur- och parkmiljön och att utveckla platsen för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att flertalet av de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta planarbetet och föreslår att bebyggelseförslagets gestaltning ska studeras för att uppnå slankare byggnader. Andra frågor som behöver justeras eller förtydligas är bland annat markföroreningar, geoteknik, grönkompensation och ekologi.

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

UTLÅTANDE

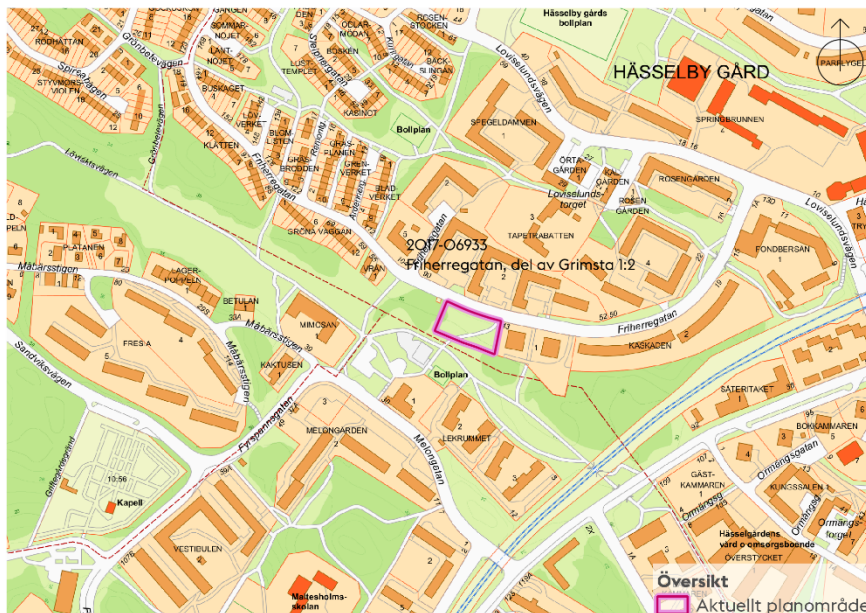
Syfte

Syftet med planförslaget är att inom del av fastighet Grimsta 1:2 komplettera Friherregatan med två flerbostadshus. Förslaget syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsesekvens i samspel med den befintliga bebyggelsen längs med Friherregatan. Bebyggelsen ska ansluta och förhålla sig till Melonparken på ett omsorgsfullt sätt samt möta Friherregatan så att god rumslighet kan skapas. Två nya punkthus föreslås, så att de tillsammans med de två befintliga punkthusen, bildar en bebyggelsegrupp.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby gård, cirka 500 meter väster om Hässelby gårds centrum. Planområdet avgränsas i norr av Friherregatan och i söder av parkmark och ett dalstråk. Arean uppgår till cirka 2600 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge.

Pågående detaljplaner i området

- Vassen 3, Hässelbyverket, dnr 2017-09452. Möjliggör avveckling av Hässelbyverket och cirka 1500 nya bostäder, lokaler och förskolor. Planarbetet är vilande.
- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612, Möjliggör cirka 520 bostäder. Planen är vilande.
- Kvadern 1 och 2, tidigare del av Maltesholmsvägen, dnr 2024-03597. Möjliggör 79 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen. Planen är i granskningsskede.
- Paradsängen 1, dnr 2021-08817. Möjliggör cirka 100 nya bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Rumsfilen 4, dnr 2020-13680. Möjliggör cirka 103 bostäder. Planen är överklagad.
- Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2, dnr 2012-18034. Möjliggör cirka 60 bostäder. Planen är i granskningsskede.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för planområdet., Dp 90137 från 1992, reglerar aktuellt område som parkmark. Från Friherregatan till Melonparken är en gångväg illustrerad. Direkt väster om aktuellt område regleras plats för elnätsstation. Genomförandetiden har gått ut.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

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

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.

Planförslaget ligger i stadsdelsområdet Hässelby gård som har möjligheter till stadsutveckling främst inom befintlig

stadsbyggnadsstruktur. Det innebär att området kan utvecklas och kompletteras med bland annat bostäder, verksamheter och service där infrastruktur i huvudsak finns utbyggt. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsdelen Hässelby gård, som har en tunnelbanestadskaraktär enligt byggnadsordningen. Viktiga vägledningar för planförslaget är att utveckla stadsdelen med fokus på parkstråk och sammanhållna husgrupper, såsom höga punkthus kring centrum och småhus i utkanten. Nya byggnader ska anpassas till den befintliga strukturen och utformas med en enhetlig gestaltning. Kompletteringsbebyggelse bör beaktas i ett helhetsperspektiv där den gröna karaktären bevaras med förgårdsmark och parkstråk. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar undviks.

Nuvarande förhållanden

Planområdet består av parkmark med enstaka träd och öppna gräsytor, samt en asfalterad parkväg. Området sluttar mot en grässlänt och är belägen i anslutning till Melonparken, en stadsdelspark mellan Hässelby gård och Hässelby strand. Mellan planområdet och parken går ett dalstråk som leder till Grimsta naturreservat och har öppna gräsytor samt trädgrupper av bland annat tallar och björkar.

Bebyggelsen kring planområdet är varierad: väster om området finns radhus, norr om finns lamellhus från 1950-talet i tre våningar, och öster om finns två punkthus från 1990- och 2000-talet i sju våningar. Vid Friherregatan, väster om planområdet, ligger en elnätsstation.



Flygbild som visar planområdets läge och ungefärliga avgränsning. Bild: Stockholms stad.

Planförslaget

Planens innehåll

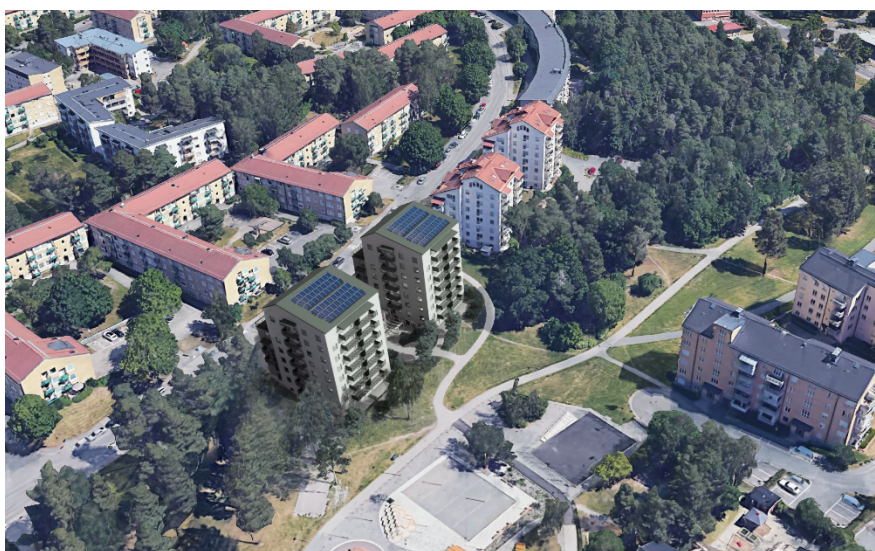
Planförslaget möjliggör två flerbostadshus med 76 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är avsedda för seniorer. De två nya byggnaderna som utformas som punkthus i 7 våningar, varav två indragna våningar mot Friherregatan, och 8 våningar mot dalstråket i söder, inklusive en suterrängvåning. I det östra husets suterrängvåning medges gemensamhetslokal eller bostadskomplement. Bostadsentréer orienteras mot Friherregatan. Bilparkering löses genom AB Svenska Bostäders befintliga bestånd i närheten av planområdet. Två platser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till bostadsentréerna. Cykelparkering ordnas vid bostadsentréerna, i bottenvåning mot gatan och i suterrängplanet. En befintlig gång- och cykelväg ges en ny placering för att fortsatt bibehålla en god tillgänglighet till Melonparken och dalstråket.



Situationsplan av föreslagen bebyggelse. Bild: Ramboll.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för förslaget är att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen och skapa grupper av hus. Två nya punkthus föreslås, så att de tillsammans med de två befintliga punkthus, bildar en bebyggelsegrupp. Punkthus skapar siktlinjer och släpp mellan byggnaderna där den visuella kopplingen behålls mellan parken, dalstråket och befintlig bebyggelse längs Friherregatan.



Flygbild av föreslagen bebyggelse, sett från sydväst. Bild: Bergkrantz Arkitektur.

Punkthusen har placerats med hänsyn till parkens entréer och värdefulla träd. Placeringen följer gatan och skapar yta för förgårdsmark för anpassning till områdets gröna karaktär. Punkthusen föreslås utformas med en lägre volym mot Friherregatan för att knyta an till punkthusens gestaltning mot gatan. De högre volymernas skala knyter an till de befintliga punkthusen. Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet längs Friherregatan samtidigt som den bildar en ny fond och inramning för berörd del av Melonparken och dalstråket.

I planförslaget ska bostadsentréer orienteras mot gatan, utkragning av balkonger regleras och att de ska placeras i en vertikal rad och med indrag från hörn. Mot dalstråket föreslås en viss uppglasning av förbindelsegången mellan byggnaderna och suterrängvåningen i det östra huset.



Fasader mot Friherregatan. Befintligt punkthus till vänster i bild. Bild: Bergkrantz Arkitektur.



B-B

Sektion som visar bebyggelsens relation med Friherregatan och dalstråket. Vertikala streckade linjer visar föreslagen fastighetsgräns. Bild: Bergkrantz Arkitekter/Ramboll.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

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

Planförslaget medför ökad skuggning under vinterhalvåret för bebyggelsen norr om Friherregatan, vilket påverkar delar av gården och de gavlar med balkonger som vetter mot Friherregatan. Störst påverkan sker främst från cirka klockan 15.00, då skuggorna är längre (mars/september). Under december sker skuggning även mitt på dagen. Under sommarhalvåret sker ingen skuggning.

För den befintliga bebyggelsen öster om planförslaget orsakar den nya bebyggelsen skuggning på den västra byggnadsfasaden, främst från cirka klockan 17.00 under sommaren. Under vinterhalvåret bedöms skuggpåverkan vara liten, då eftermiddags- och kvällssolen är begränsad. Stadens bedömning är att eftersom skuggningen endast påverkar en begränsad tid under året och dygnet, samt en liten del av gårdsytan för den norra och östra bebyggelsen, bedöms konsekvenserna vara måttliga.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar med bostäder längs med Friherregatan, vilket stärker sambandet i stadsdelen med bostäder, service och andra funktioner samt att tillgängligheten till stadskvaliteter och att rörelser i området som sociala utbyten kan öka.

Planförslaget tar parkmark i anspråk. De värden och rekreativa funktioner som påverkas av förslaget kan i stor utsträckning även påträffas inom ett rimligt avstånd från planområdet.

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 gårds kulturhistoriska värden genom att utforma bebyggelsen efter stads- och landskapsbilden. Det visuella sambandet mellan dalstråket och befintlig bebyggelse bibehålls genom släpp mellan byggnaderna. 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 tar avstamp i den befintliga bebyggelsens uttryck och struktur. Bebyggelsemiljön kring Friherregatan får en något mer sammanhållen karaktär när nya byggnader placeras intill gatan. Mot dalstråket bildar den nya bebyggelsen en fond och inramning för berörd del av Melonparken och dalstråket. Den nya strukturen har en luftighet och släpp mellan byggnaderna och bidrar till att området fortsatt kommer att karaktäriseras av luftig bebyggelsestruktur med grön förgårdsmark.

Trafik och mobilitet

Stadens 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, Melonparken och dalstråket bidrar till att fler människor och seniorer får tillgång till gröna och rekreativa miljöer. Planförslaget tar parkmark i anspråk, vilket till viss del påverkar de närboendes tillgång till bostadsnära grönska. Sammantaget har platsen god tillgång till grönområden. Dagvatten tas omhand lokalt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget påverkar inte de funktioner som finns i Melonparken idag. Den nya bebyggelsen med seniorbostäder erbjuder goda möjligheter för seniorer att ha ett nära avstånd till rekreativa aktiviteter med utblickar mot Melonparken och dalstråket. På bostadsgården ordnas möjlighet för social samvaro genom exempelvis sittgrupper.

Planförslaget kan till viss del påverka hur platsen används för rekreation, eftersom ny bebyggelse förändrar hur platsen upplevs. Ny bebyggelse anpassas till dalstråket och parken genom föreslagna byggnader av punkthus som skapar visuella släpp mellan byggnaderna samt att kvartersmarken hålls avgränsad mot söder. Planförslagets påverkan på rekreation bedöms som måttlig.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för dagvatten. Området utsätts inte för trafikbuller och god ljudmiljö kan uppnås. De föroreningar som påträffats kommer att hanteras och tas bort i genomförandeskedet.

Planförslaget påverkas av en risk att vatten kan bli stående vid kraftiga regn på den övre gården mot gatan. I plankartan säkerställs höjdsättning av färdig golvnivå för att undvika skador på bebyggelsen. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att riskerna är hanterade i förslaget.

Planområdet är huvudsakligen beläget utanför ett naturvärdesobjekt med högt naturvärde, vilket gör att de viktigaste naturvärdena, särskilt de gamla tallarna, kommer att bevaras. Endast 1 av de 21 skyddsvärda tallarna (klass 2) behöver tas ned. Området, som planförslaget omfattar, bedöms ha lågt naturvärde och påverkan på den ekologiska funktionen och biologiska mångfalden väntas vara liten. Den rödlistade arten tallticka bedöms ha goda förutsättningar att fortleva, och bestånden av naturvårdsrelevanta fågelarter påverkas inte negativt om föreslagna skyddsåtgärder genomförs. Förutom att ett skyddsvärt träd (en tall) behöver tas ned, påverkas fyra tallar, en ek och tre björkar som är belägna i planområdet. Förutom artskyddsåtgärder ska åtgärder för grönkompensation tas fram.

Teknisk försörjning

Fastigheten Grimsta 1:2 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Tekniska åtgärder utreds i senare skede. Den blivande kvartersmarken har ett befintligt ledningsnät i anslutning till gatan. Eventuell omförläggning eller flytt av ledning behöver göras i samråd med ledningsägaren.

Planprocess

Process

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

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 17 september 2024 till 28 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmötet annonserades i tidningen *Mitt i* och hölls den 9 oktober i Hässelbygårdsskolan, där 35 personer närvarade.

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att frågor som studeras vidare är

byggnadernas gestaltning, markföroreningar, geoteknik, grönkompensation och artskyddsåtgärder, fladdermöss, framkomlighet för räddningstjänst, riksintresse för Bromma flygplats och elnätstationens område.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022, vid beslut om planstart. I samband med planstart framhöll nämnden vikten av att beakta avståndet mellan byggnaderna för att kunna bevara naturmark, skapa naturligt tillträde till Melonparken samt eventuellt bevara pulkabacken. Nämnden ville även se en tidig naturvärdesinventering, med fokus på värdefulla träd. Föreslagna åtgärder för biologisk mångfald bör genomföras som kompensation för eventuellt intrång, och hårdgjorda ytor bör begränsas eftersom området ingår i östra Mälarens vattenskyddsområde.

Stadsbyggnadskontoret har anpassat bebyggelsestrukturen så att avstånd mellan byggnader skapas. Placeringen av bebyggelsen har justerats för att bevara fler träd och naturvärden. En planbestämmelse reglerar markens genomsläpplighet. Frågor om grönkompensation och artskyddsåtgärder kommer fortsätta att utvärderas fram till granskningen. Den nuvarande pulkabacken är svår att bevara, eftersom den hamnar i konflikt med den föreslagna bebyggelsen. En alternativ pulkabacke finns längs dalstråket, ett stenkast västerut.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Totalt har 14 yttranden kommit in från remissinstanser och 29 från allmänhet. Därutöver har en namninsamling med 231 underskrifter lämnats in. Remissinstanser som yttrat sig har främst haft synpunkter på markföroreningar, geoteknik, natur- och miljöfrågor samt arkitektur och trafik.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde markföroreningar och geoteknik.

Gällande planförslagets utformning har två remissinstanser samt majoriteten av privatpersonerna lämnat synpunkter på platsens lämplighet för byggnation, volymhantering, olägenhet för grannar, trafikpåverkan, samt påverkan på befintliga bostäder, natur, rekreation och stadens övergripande planering. Utifrån inkomna synpunkterna ser stadsbyggnadskontoret en intressekonflikt mellan att bevara den nuvarande natur- och parkmiljön och att utveckla platsen för nya bostäder, där platsens lämplighet ifrågasätts.

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. 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 brandförvar. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

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	september 2025
Antagande SBN	januari 2026

Planavtal

Planavtal har 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 gård och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget möjliggör goda boendemiljöer nära service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget kompletterar områdets befintliga bebyggelsestruktur och bidrar till att utveckla Friherregatan till en mer sammanhållen lokalgata med grön karaktär.

Under samrådet har remissinstanser yttrat sig om bland annat marföroreningar, geoteknik, natur- och miljöfrågor samt arkitektur och trafik. Några remissinstanser samt majoriteten av privatpersonerna har lämnat synpunkter på platsens lämplighet för byggnation, volymhantering, olägenhet för grannar samt påverkan på befintliga bostäder och natur och rekreation. Utifrån inkomna synpunkterna ser stadsbyggnadskontoret en intressekonflikt mellan att bevara den nuvarande natur- och parkmiljön och att utveckla platsen för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig att utveckla med bostäder där bland annat släpp mellan byggnader, förgårdsmark och en begränsad kvartersmark mot söder är viktiga att bibehålla för en anpassning till platsens gröna karaktär, bebyggelsestruktur och kulturmiljövärden. Planområdets placering innebär en avvägning mellan att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur och att värna om platsens naturvärden och träd. Kontorets sammanfattande bedömning är att flertalet av 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