

**Handläggare**Alina D. Petersson  
Telefon 08-508 27 300**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Antagande av förslag till detaljplan för  
Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad  
(130 bostäder)****Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus i Hässelby villastad. Förslaget innehåller 130 bostäder, vilka avses upplåtas som hyresrätter. Kontoret är positivt till planförslaget som bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggör för goda boendemiljöer nära service, natur och ett framtida urbant stråk.

Marken ägs av Stockholms stad. Beslut om markanvisning för Strandärten 22 fattades i exploateringsnämnden den 16 december 2021. Planförslaget sändes ut på samråd 25 april till 5 juni 2023. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak vad gällde buller, risk och dagvattenhantering. Övriga synpunkter gällde exploateringsgrad och önskan om vårbostäder. Granskning av förslaget pågick mellan 30 april och 28 maj 2024. 15 yttranden inkom. Länsstyrelsen lämnade synpunkter på översvämningsrisk samt formalia kopplat till buller. Andra synpunkterna berörde trafik, dagvatten, utformning samt risker kopplade till farligt gods.

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

*Bilagor: Plankarta (2024-11-07), planbeskrivning (2024-11-07),  
samrådsredogörelse GDPR (2023-08-25), granskningsutlåtande GDPR  
(2024-10-25)*

Planförslaget har förtydligats avseende ovan nämnda synpunkter. I övrigt har planhandlingarna korrigerats från formaliafel och mindre redaktionella ändringar har gjorts.

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

## UTLÅTANDE

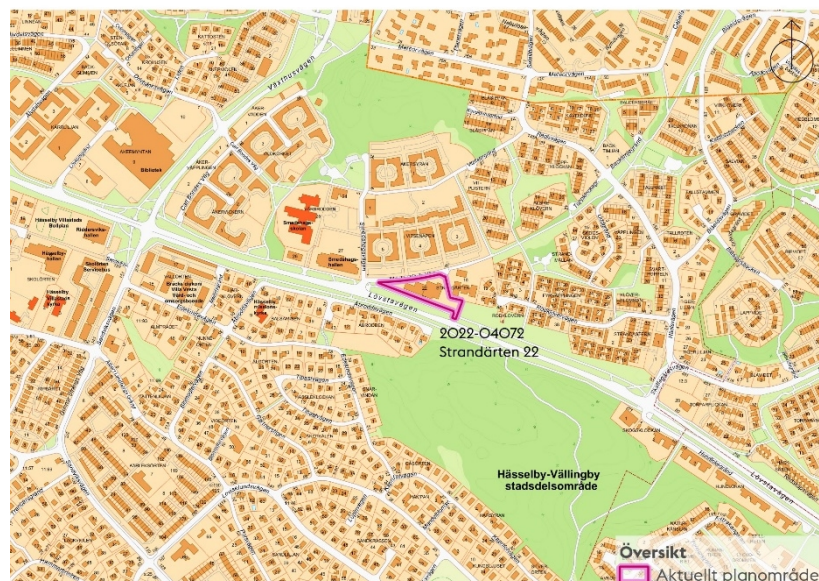
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus i Hässelby villastad. Byggnadsvolymerna och dess placering anpassas till befintlig bebyggelse och entréer mot gatan bidrar till att omvandla Lövstavägen till ett framtida urbant stråk. Vidare syftar planen till att möjliggöra för goda boendemiljöer nära service och natur.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgör hela fastigheten Strandärten 22. Planområdet omfattar 5,5 hektar och är beläget mellan Lövstavägen och Mäster Karls väg i Hässelby villastad.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

## Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

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

## Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan Pl 8231 samt och Pl 7914.

Gällande planer möjliggör för industri och parkmark samt område för underjordiska ledningar.

## Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Donia Property AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver Hässelby villastad som ett område med blandad bebyggelse där omfattande kompletteringar av bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor kan ske. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lövstavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk. En utveckling av området med nya bostäder bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

### **Stockholms byggnadsordning**

I området finns bebyggelse med olika stadsbyggnadskaraktärer, från Hässelbys villabebyggelse till Smedshagens täta stadsenklav norr om planområdet. Där finns tydliga gaturum och flerbostadshus i halvslutna kvarter kring gemensamma gårdar. Följande punkter ur vägledningen är relevanta för platsen:

- Utgå från de tydliga gestaltningsidéerna, planmönster och kvartersindelning.
- Utforma kompletteringsbebyggelse utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla centrala stråk, komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär. Undvik parkering på förgårdsmark och bostadsgårdar.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Beslut om markanvisning för Strandärten 22 till Donia Property AB fattades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

### **Nuvarande förhållanden**

Inom planområdet finns låga industribyggnader. Marken är hårdgjord och används för bland annat upplag. Planområdet angörs via infarter från Mäster Karls väg och Lövestavägen. Direkt öster om planområdet ligger en förskola och radhusbebyggelse. Norr om planområdet ligger Smedshagen, ett område med sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Runt och mellan husen finns rikligt med grönska och gångstråk. Söder om Lövestavägen finns ett skogsområde och villabebyggelse. I närområdet finns även skola, idrottsplats och parker.

### **Planförslaget**

#### **Planens innehåll**

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i fyra till fem våningar med cirka 130 bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. En allmän koppling planläggs över bostadsgården för en genare väg till och från Lövestavägen. Bilparkering löses huvudsakligen i garage under mark. En befintlig in- och utfart mot Lövestavägen behålls som endast utfart för tillgänglig angöring och avfallshantering.



### Arkitektonisk idé

Bebyggelsens volym och placering omhändertar siktlinjer och anpassas till Smedshagens bebyggelsestruktur. Mot Lövstavägen bidrar entréer till gatans långsiktiga potential att omvandlas till ett urbant stråk. Bebyggelsen är högre mot Lövstavägen och lägre mot den befintliga bebyggelsen och förskolan. Gestaltningen av den nya bebyggelsen föreslås ha ett lågmäلت och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivningen.



*Flygvy från sydost. Gråfärgade volymer visar planförslaget för Smedshagen.*



*Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Bild: Arkitema*



*Vy från gångvägen i förlängningen av Mäster Karls väg. Bild: Arkitema.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för 130 nya bostäder med goda boendemiljöer i ett område nära grönområden, service och kollektivtrafik.

### En socialt sammanhållen stad

Planen innebär att en industribyggnad ersätts med flerbostadshus. Mot gatorna är bostadshusens fönster och entréer viktiga för att skapa kontakt mellan inne för naturlig bevakning. Fler människor kommer att befolka platsen större delen av dygnet vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet och bidra till ökad trygga offentliga rum.

### Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsens volym och placering omhändertar siktlinjer och anpassas till Smedshagens bebyggelsestruktur. Mot Lövstavägen ska entréer bidra till gatans långsiktiga potential att omvandlas till ett urbant stråk. Bebyggelsen föreslås gestaltas med ett sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.

### Trafik och mobilitet

Planen innebär att den befintliga in- och utfarten mot Lövstavägen fortsätter användas som endast utfart. Utfarten utformas så att endast högersväng är möjlig ut på Lövstavägen. Farthinder för bilar och skyltar uppförs för att öka trafiksäkerheten runt utfarten och cykelbanan. Framtida boende erbjuds mobilitetsåtgärder vilka kan uppmuntra ett hållbart resande.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att hårdgjord mark omvandlas till förgårdsmark och bostadsgård med gröna utemiljöer för boende. Grönytor inom planområdet kan bidra med ekosystemtjänster som stödjer karaktärshabitatet barrskog och reglerar hantering av dagvatten.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Föreslagen dagvattenrening uppfyller kraven för recipienten enligt skyddsföreskriften för vattenskyddsområde Östra Mälaren. Med reglerade åtgärder innebär planförslaget inga risker för översvämning vid skyfall. Mängden vatten i lågpunkten vid förskolan minskar och situationen nedströms förbättras. Räddningstjänsten framkomlighet påverkas inte. Risknivån kopplad till transporter av farligt gods bedöms som acceptabel.

## Teknisk försörjning

Befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara tillräcklig.

## Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 25 april till den 5 juni 2023. Granskning pågick mellan 30 april till 28 maj 2024. Information om samråd och granskning skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget och granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsförslaget visades även på biblioteket i Hässelby villastad.

Revideringarna efter granskning avser framförallt redaktionella ändringar, mindre justeringar av bestämmelser om skydd mot störning, begränsning av volymskapande byggnadsdelar samt bredd på markreservat. Ändringarna är av mindre karaktär och planförslaget bedöms inte behöva granskas på nytt.

## Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 25 augusti 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med kontoret. I samband med planstart uttalade dåvarande majoritet att de värdefulla träd som innehåller mistlar ska värnas i förslaget. Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 28 september 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade enligt kontorets förslag.

## Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 22 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, risk, dagvattenhantering samt påverkan på en särskilt skyddsvärd säl. Övriga synpunkter efterfrågade vårbostäder och betraktade exploateringsnivån som för hög.

Med anledning av synpunkterna från samrådet föreslog kontoret att förslaget skulle ändras för att minska påverkan på en skyddsvärd säl med mistel samt möjliggöra en mer sammanhållen gårdsyta. Sälgen föll under ett oväder 14-15 oktober 2023. De kvarvarande träden och mistlarna bedöms inte påverkas negativt av bebyggelsens placering varför inga justeringar av strukturen gjordes.

Under granskningen inkom 15 yttranden. Synpunkterna berörde trafiklösningar och risker kopplade till farligt gods och översvämning. Andra 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. Synpunkterna har medfört att utredningarna för dagvatten och risk uppdaterats samt att planbeskrivningen har förtydligats.

### **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, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till farligt gods, översvämningsrisk samt påverkan på vattenskyddsområdet Östra Mälaren. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att riskreducerande åtgärder genomförs för att säkerställa en acceptabel risknivå. Skyfall avleds för att undvika risk för översvämning. Dagvatten renas för att uppfylla kraven för recipienten enligt skyddsföreskriften för vattenskyddsområde Östra Mälaren.

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. 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 ser positivt på planen som är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggör för goda boendemiljöer nära service och natur.

Planen medför att befintlig hårdgjord mark tas i anspråk och grönytor kan tillskapas och nyttjas som utemiljöer för boende och rening av dagvatten. Att förtäta med bostäder på platsen innebär ett resurseffektivt markutnyttjande i en växande stad. Förslaget bidrar till att Lövstavägen kan att fortsätta utvecklas till ett urbant stråk i enlighet med stadens ambitioner. Planen bidrar med entréer och grönska mot gatan och möjliggör för framtida förbättringar av gång- och cykelstråken i anslutning till planområdet.

De huvudsakliga synpunkterna berörde trafik, tillräckliga ytor för dagvatten och bostadsgård samt risker kopplade till översvämning och farligt gods. Kontorets sammanfattande bedömning är att de synpunkter som framkommit endast medfört mindre förändringar och förtydliganden. Kontoret bedömer att planförslaget inte behöver granskas på nytt.

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

**SLUT**