

**Handläggare**  
Yasaman Ghanavi  
Telefon 08-508 275061**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av Grimsta 1:2 m.fl. vid  
Maltesholmsvägen i stadsdelarna Hässelby gård  
och Hässelby strand (630 bostäder och lokaler  
för centrumändamål)****Förslag till beslut**

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

Monika Joelsson Vestlund  
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Louise Heimler  
Tf avdelningschef      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen med 630 bostäder och lokaler i bottenvåningar. Förslaget är ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk. Detaljplanen bidrar till bättre utomhusmiljö med vistelsekvaliteter och förbättrade förhållanden för gående och cyklister genom en förändrad gatusektion längs Maltesholmsvägen.

Planområdet omfattar fastigheterna Säteritaket 1, del av Grimsta 1:2, Gästkammaren 1 samt Kvadern 1 och 2. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 12 december 2019 till Sagax projektutveckling AB, 17 december 2020 till Sveaviken bostad AB, 22 september 2016 till JM AB, 27 augusti 2020 till Riksbyggen ekonomisk förening samt 12 december 2019 till Kvadern 1&2 Hässelby AB. Av bostäderna föreslås en tredjedel upplåtas som hyresrätt och resterade del som bostadsrätt.

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

Samråd genomfördes 13 september till 24 oktober 2022. De flesta remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, bland annat gällande kulturmiljö, dagvatten, trafik, buller,

*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

markföroreningar och risk. Från sakägare och boende har synpunkter bland annat framförts gällande bebyggelsestruktur och skala, trafik, ökad skuggning och insyn, behov av nya lekparkar och bevarad natur. Inkomna synpunkter bedöms medföra större bearbetningar i detaljplaneförslaget. Sakfrågorna kommer utredas vidare till granskningen.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget i stort, och anser att med vissa revideringar bidrar detaljplanen till en utveckling av Maltesholmsvägen till ett urbant stråk med områdets gröna och kulturhistoriska värden som utgångspunkt.

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

**Delområde 5.** Bearbetning gällande struktur, skala och gestaltning för anpassning efter befintliga bostäder i kvarteret Lekrummet 1.

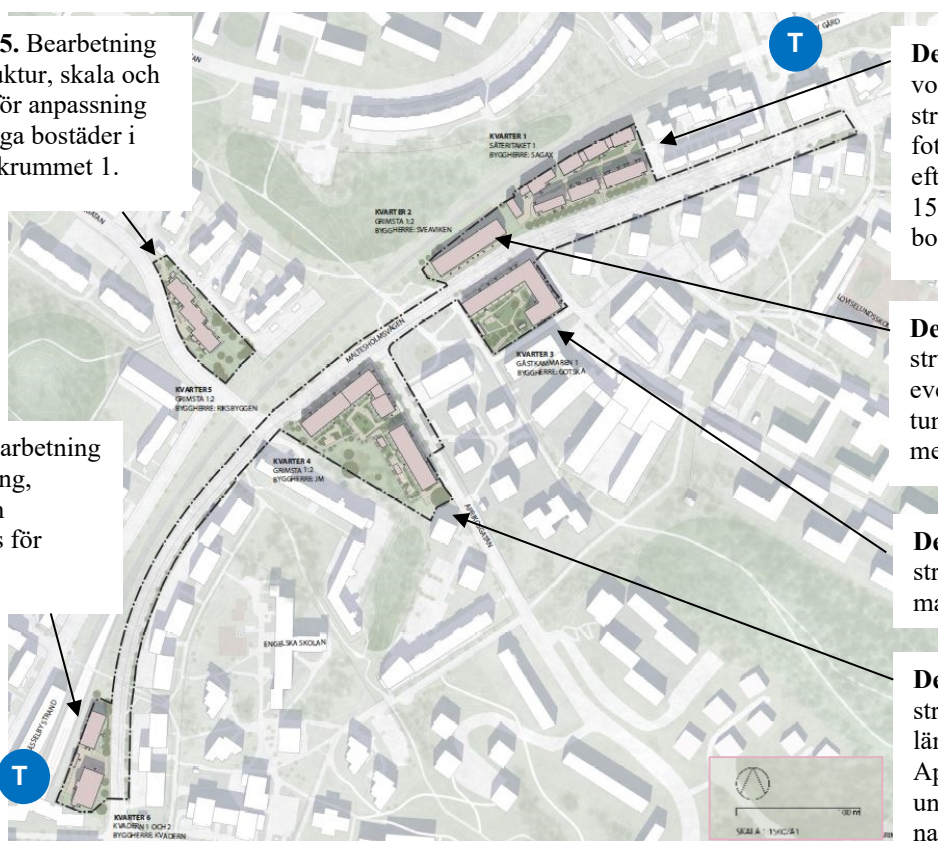
**Delområde 1.** Bearbetning av volymer mot tunnelbanan gällande struktur, skala, gestaltning, fotavtryck, eventuella anpassningar efter tunnelbanans skyddsområde på 15 meter, möjlighet till en större bostadsgård.

**Delområde 2.** Bearbetning gällande struktur, skala, gestaltning och eventuella anpassningar efter tunnelbanans skyddsområde på 15 meter.

**Delområde 3.** Bearbetning gällande struktur, skala, gestaltning och markföroreningar.

**Delområde 4.** Bearbetning gällande struktur, skala, gestaltning, lämplighet av bebyggelse mot Aprikosgatan, utbredning av underbyggt garage, beaktanden av naturvärden/spridningssamband.

**Delområde 6.** Bearbetning gällande gestaltning, industribuller från uppställningsplats för tunnelbanetåg.



*Illustrationsplan över planförslaget med frågor som kommer att studeras vidare för respektive delområde.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen och några anslutande gator med bostäder och verksamhetslokaler. Förslaget är ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk. Den tillkommande bebyggelsen ska stärka Maltesholmsvägen genom bland annat en medveten placering och utformning av volymer, förgårdsmark och entrépartier.

Planförslaget medför också fortsatt planstöd till en befintlig likriktarstation för tunnelbanans drift samt möjliggör för en elnätsstation inom ett av delområdena.

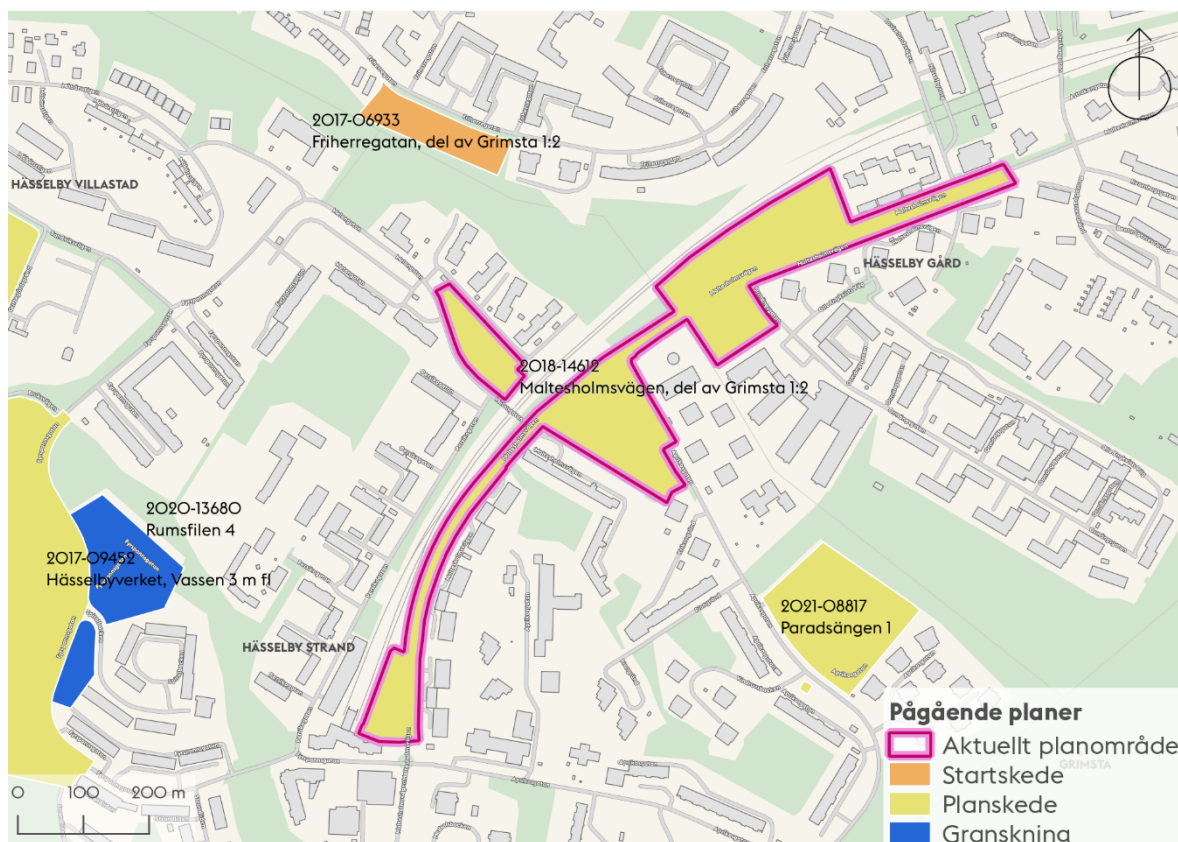
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av sex delområden, inom flera fastigheter, i ett sammanhängande stråk längs med Maltesholmsvägen och några anslutande gator mellan Hässelby strand och Hässelby gårds tunnelbanestationer. Även sträckan av Maltesholmsvägen mellan Hässelby gård och Hässelby strand ingår i planområdet. Arean är cirka 4,6 hektar.

#### Pågående detaljplaner i området

- Hässelbyverket, Vassen 3 m.fl. (dnr 2017-09452), 1500 bostäder, centrumändamål, natur. Planen är i planskede.
- Rumsfilen 4 (dnr 2020-13680), 160 bostäder, centrumändamål. Planen är i granskningsskede.
- Paradsängen 1 (dnr 2021-08817), 120 bostäder. Planen är i planskede.
- Friherregatan, del av Grimsta 1:2 (2017-06933), 55 bostäder. Planen är i startskede.
- med cirka 160 nya bostäder vid Fyrspannsgatan Öster om föreliggande planområde pågår också planarbete för Paradsängen 1 med cirka 120 nya bostäder (dnr 2021-08817).



Karta som visar programområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

I planområdets norra del omfattas Säteritaket 1 av Dp 95025 från 1995 som anger småindustri och hantverk samt tekniska anläggningar. Grimsta 1:2 vid Säteritaket 1 omfattas av stadsplan 4114 från 1963 som anger park för det aktuella området.

Gästkammaren 1 omfattas av stadsplan 4007 från 1952 som anger garage, panncentral eller tvättanläggning samt park.

I planområdets mellersta del omfattas Grimsta 1:2 söder om Aprikosgatan av stadsplan 4128 från 1953 som anger park för det aktuella området. Grimsta 1:2 vid Melongatan omfattas av Dp 2001-16662 från 2006 som anger natur för det aktuella området.

I planområdets södra del omfattas Kvadern 1 och 2 av stadsplan 4127 från 1953 som anger garage och småindustriändamål för de aktuella fastigheterna.

### Markägförhållanden

Lagfaren ägare till samtliga delområden är Stockholm stad.

Säteritaket 1, Gästkammaren 1 och Kvadern 1 och 2 är upplåtna till



tomträtt till Sagax projektutveckling AB respektive Gästkammaren utveckling AB och Kvadern 1&2 Hässelby AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Riksintressen

Planområdet ligger inom den höjdbegränsande ytan för Bromma flygplats. Anläggningen tillhör riksintressen för kommunikationsanläggningar och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna.

### Översiktsplan

I översiktsplanen beskrivs Hässelby gård och Hässelby strand som områden med stora möjligheter till stadsutveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Hässelby gårds centrum ska stärkas med fler bostäder som underlag för utökad lokal service. Hässelby gård-Vinsta-Vällingby utpekas som ett strategiskt samband. Kopplingen mellan Hässelby och Vinsta-Vällingby över Bergslagsplan avses kunna stärkas genom att utveckla bostäder längs Maltesholmsvägen. Maltesholmsvägen pekas även ut som ett urbant stråk. Urbana stråk är enligt översiktsplanen överbredda gator i lokala vägnätet som kan omvandlas till levande stadsmiljöer. Gatorna är tänkta att fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion men kompletteras med gång- och cykelvägnät både längs med och tvärs över gatan. Utrymme för kollektivtrafik ska prioriteras.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad* där den nya bebyggelsens anpassning till terrängen och gaturummens gröna karaktär är särskilt viktig. Ny bebyggelse ska utformas inom den befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan för bostäder till JM AB 22 september 2016 (*delområde 4*) samt Gästkammaren 1 för bostäder till Gästkammaren utveckling AB 29 augusti 2019 (*delområde 3*). I exploateringsnämnden 12 december 2019 markanvisades fastigheterna Säteritaket 1 för bostäder till Sagax projektutveckling AB (*delområde 1*) och Kvadern 1 och 2 för bostäder till Kvadern 1&2 Hässelby AB (*delområde 6*). Exploateringsnämnden markanvisade del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan för bostäder till Riksbyggen ekonomisk förening 27 augusti 2020 (*delområde 5*) samt del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om

Säteritaket 1 för bostäder till Sveaviken Bostad AB 17 december 2020 (*delområde 2*).

### **Nuvarande förhållanden**

Hässelby gård och Hässelby strand har en välplanerad miljö där terrängen och kommunikationslederna delar upp bebyggelsen i flera enklaver med delvis olika arkitektoniska uttryck. Stadsbilden är luftig och omväxlande, med grupper av bebyggelse inbäddad i grönska. Hässelby gård och Hässelby strand präglas av trafikseparering. Bebyggelse vänder sig bort från gatan och närmast gaturummet ligger ofta parkeringar på förgårdsmark eller så kantas den av impediment mot tunnelbanespåret. Gaturummet har få vistelsevärden för fotgängare och inbjuder till högre hastigheter för bilister. En positiv aspekt är att det ofta finns en rik grönska i form av uppvuxna träd längs gatan. Trafiksepareringen, med gångtunnlar under Maltesholmsvägen, ger trygghet för barn, gående och cyklister, men bidrar samtidigt till ett öde gaturum. Hässelby gård och Hässelby strand är utpekade av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefulla områden i sin helhet.

Tillgången på grönskastruktur är mycket god i området, med närhet till Mälaren med utblickar och badplatser, Grimsta naturreservat och flera parker i stadsdelarna. Planområdet består dels av hårdgjorda ytor med bebyggelse och dels av obebyggd naturmark som en medveten del av områdesplaneringen. En hel del naturvärdesträd, hällar och bergblock har inventerats inom detaljplanområdet. Planområdets naturmark ingår som del av det spridningssamband för barrskog. Två trädalléer har inventerats inom detaljplanområdet och omfattas av biotopskydd.

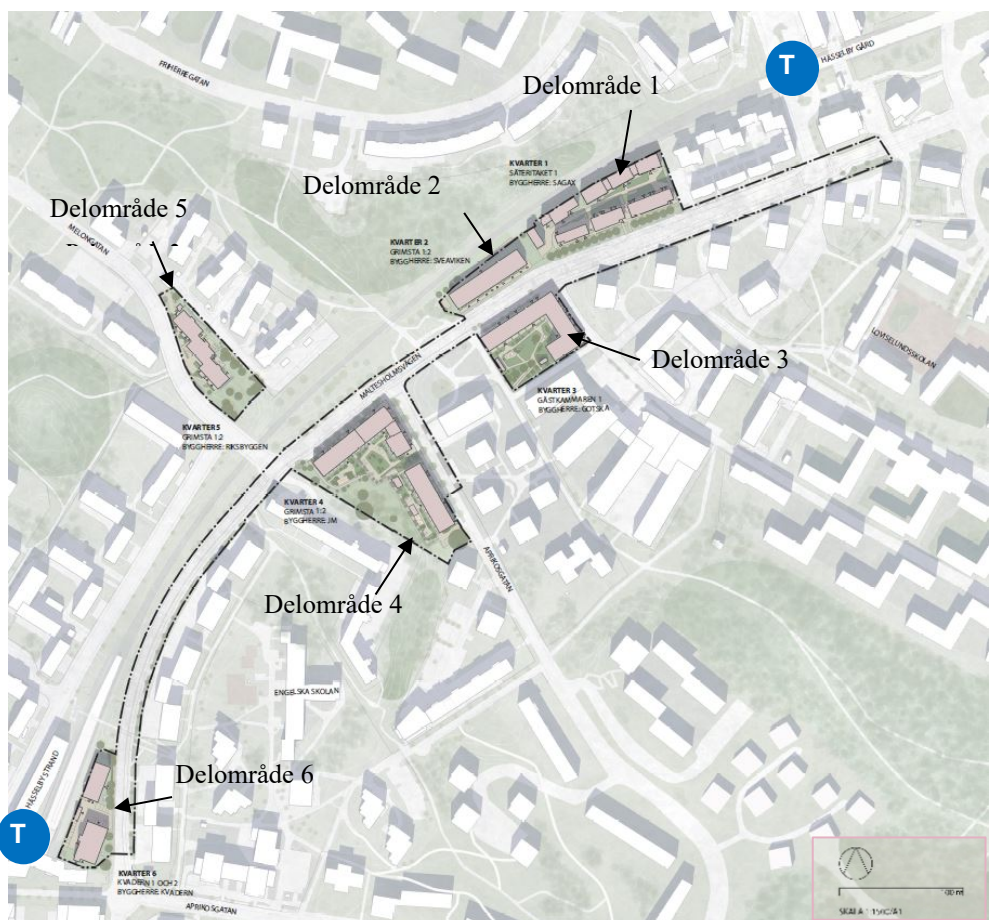
Planområdet påverkas av trafikbuller från Maltesholmsvägen och tunnelbana. Nuvarande trafikbullersituation påvisar att det inom flera delområden förekommer buller som överskrider erforderliga riktvärden. Tunnelbanans drift medför också stomljud och vibrationer uppstår på närbelägna ytor.

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt med nära avstånd till Hässelby gård- och Hässelby strands tunnelbanestationer som trafikeras av den gröna linjen. Maltesholmsvägen trafikeras vidare av buss 119 till Spånga station under dagtid och buss 198 nattetid, samt närtrafiklinje 908.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget innebär en komplettering med 630 bostäder med blandade upplåtelseformer och lokaler i strategiska lägen inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen, i syfte att stärka upp gatan som ett urbant stråk med ökande vistelsevärden. En förändrad gatusektion längs Maltesholmsvägen möjliggör en sammanhängande gång- och cykelväg på ena sidan av Maltesholmsvägen vilket skapar en bättre gång- och cykelkoppling mellan stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand. I samrådsförslaget är våningstalet för tillkommande bebyggelse i huvudsak mellan fem till sju våningar, och förhåller sig till befintlig bebyggelse i sitt närområde. Det befintliga parkstråket mellan Melonparken och Grimsta naturreservat förstärks vid sin planskilda korsning med Maltesholmsvägen genom nya bebyggelse med lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningar.



Övergripande situationsplan för hela planområdet. SWMS arkitektur (samordnande).

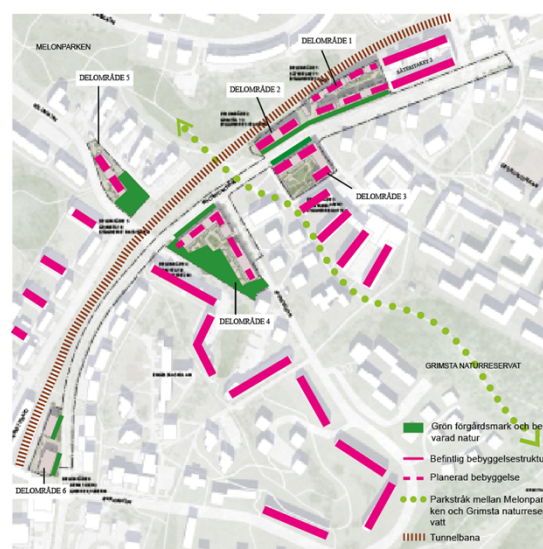
Byggaktörer i respektive delområde:  
 Delområde 1. Sagax  
 projektutveckling AB  
 Delområde 2. Sveaviken Bostad AB  
 Delområde 3. Gästkammaren  
 utveckling AB  
 Delområde 4. JM AB  
 Delområde 5. Riksbyggen  
 ekonomisk förening  
 Delområde 6. Kvadern 1 & 2  
 Hässelby AB



### Arkitektonisk idé

Hässelbys kulturhistoriska värden och områdets viktiga karaktärsdrag som en tunnelbanestad har varit utgångspunkt i utformning av planförslaget. Bebyggelse- och grönskastrukturer anpassade efter befintlig bebyggelse- och grönskastruktur, grönskastrukturer, bevarande alléträd och delvis bevarad naturmark tillsammans med en gestaltningsmässig tydlighet mellan privata och offentliga vistelsezoner intill Maltesholmsvägen är de bärande arkitektoniska idéerna i projektet. I och med att Maltesholmsvägen är ett stråk, som enligt översiktsplanen, har potential att omvandlas till ett urbant stråk har stort fokus legat på att ny bebyggelse ska bidra till ett aktivt och levande gaturum. Den föreslagna bebyggelsestrukturen har en medveten orientering med en högre entrétydhet mot Maltesholmsvägen. Detaljplanen säkerställer en gatusektion som möjliggör ett grönt gaturum med bevarande alléträd och nya trädplanteringar

I och med att planområdet sträcker sig över ett större område mellan Hässelby gård och Hässelby strands tunnelbanestationer berörs detaljplanen av flera olika typer av bebyggelse- och grönskastrukturer i sitt närområde. Detta tillsammans med de sex olika delområdenas olika förutsättningar gällande platsens storlek och avstånd till tunnelbanespåret, bullernivåer, naturvärden och befintliga alléträd har lett till delvis olika byggnadstypologier i de olika delområdena.



*Situationsplanen till höger illustrerar detaljplanens arkitektoniska idé utifrån befintlig bebyggelse- och grönskastruktur. I flygfotot vy över planområdet mot sydväst syns de föreslagna kvarteren illustrerade i vitt.*





Delområde 1.



Delområde 2.



Delområde 5.



Delområde 6.



Perspektiv av bebyggelseförslag längs med Maltesholmsvägen. Delområde 1. Vy mot nordost från Maltesholmsvägen. Delområde 2. Vy mot nordväst från Maltesholmsvägen. Delområde 3. Vy mot sydost från Maltesholmsvägen. Delområde 4. Vy från korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan mot söder. EQ Arkitekter, Jägnefält Milton Arkitekter, Scharc Arkitektur, Lindberg Stenberg Arkitekter

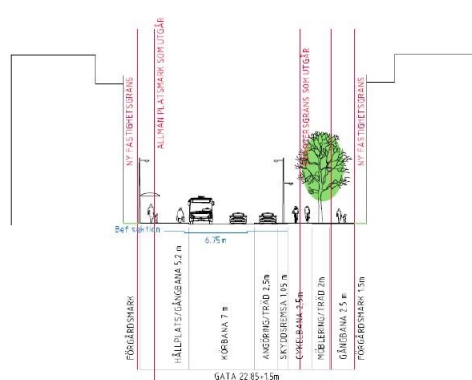
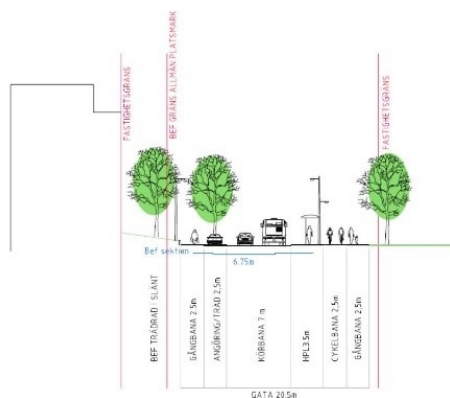
Perspektiv av bebyggelseförslag. Delområde 5. Vy mot norr från Melongatan. Delområde 6 vy mot sydväst från Maltesholmsvägen. Bergkrantz Arkitektur, Rombus Arkitekter

Sektioner av Maltesholmsvägen vid delområde 1 (till vänster) samt mellan delområde 2 och 3 (till höger). Utdrag från Trafikutredningen (Tyréns, 2022)

## Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare:

- Bearbetad bebyggelse i fråga om dess struktur, skala och gestaltning utifrån områdets kulturhistoriska värden och de



befintliga bostadshusen i anslutning till planområdet.

- Möjlighet till en större anpassning av bebyggelse efter höga naturvärden och grönområdets funktion som barrskogssamband.

- Möjlighet till nya mötesplatser och lekparkar på allmän platsmark.
- Trafikbuller, stömljud och vibration.
- Dagvatten och skyfall.
- Trafiklösningar inom planområdet.
- Risker gällande urspårning, farligt godstransporter, elektromagnetisk strålning och drivmedelstationen inom delområde 3
- Risker för ras och skred
- Markföroreningar

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Bostadsförsörjning**

Förslaget bidrar med cirka 630 nya bostäder med blandade upplåtelseformer. En mindre del föreslås som seniorbostäder. Hässelby domineras idag av hyresrätter varför en blandad upplåtelseform med både bostadsrätter och hyresrätter föreslås.

#### **En socialt sammanhållen stad**

Genom en medveten placering av bebyggelse mot Maltesholmsvägen med bostadsentréer och verksamhetslokaler som vetter mot gatan bidrar planförslaget till en utveckling av Maltesholmsvägen till ett urbant stråk. Förbättrade gång- och cykelmöjligheter längs med Maltesholmsvägen kopplar samman Hässelby gård och Hässelby strand och ökar rörligheten mellan stadsdelarna. Platsen vid den planskilda korsningen mellan Maltesholmsvägen och parkstråket utvecklas som park och en gemensam mötesplats för de boende. Sammantaget bedöms förslaget bidra till en socialt sammanhållen stad.

#### **Trygghet**

Gator, parkstråk och busshållplatser får ny anslutande bebyggelse vilket bedöms ha positiv effekt för den upplevda tryggheten. Bebyggelse med uppglasade bottenvåningar, bostadsentréer som vetter mot gator och allmänna platser, och lokaler för verksamheter i bottenvåningar bidrar till ökade vistelsevärden, gångflöden och mänsklig aktivitet som får trygghetshöjande effekter.

#### **Jämställdhet**

Närheten till offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv. Det finns förskolor och skolor i planområdets näravstånd. Planförslaget möjliggör ett utökat serviceutbud vilket också bidrar positivt till jämställdheten.

### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget utgår från områdets bebyggelsestruktur med tillhörande naturmark men utgör en tydlig ny årsring som bidrar med nya kvaliteter och värden till stadsdelarna, såväl strukturellt, som rumsligt och arkitektoniskt. Förslaget bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för de typiska karaktärsdragen för 1950-talets stadsbyggande; hus placerade i park och bevarad grönska. Konsekvensen för kulturmiljön bedöms vara en följd av detaljplanens målsättning om att stärka upp Maltesholmsvägen som ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen, och kan mildras genom en bearbetning av volymer och utformning vilket kommer att ske i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda förutsättningar att efter viss bearbetning ha ett än bättre anpassat planförslag efter områdets kulturhistoriska värden.

### Arkitektur och gestaltning

Förslagets stadsmässiga karaktär med halvslutna kvarter längs med Maltesholmsvägen samt verksamheter i bottenvåningen innebär en ny typ av stadsmiljö inom området. Planförslaget bedöms bidra positivt till den offentliga miljön, dels genom ny bebyggelse, dels då Maltesholmsvägen får ökade vistelsevärden och förbättrad gång- och cykelbana. En mer sammanhängande stadsmiljö skapas mellan Hässelby gård och Hässelby strand och gör det mer attraktivt att röra sig längs med vägen. Den nya bebyggelsen är anpassad till den befintliga bebyggelsetypologin och skalan i området och bidrar positivt till stadsbilden. Bebyggelsens utformning och gestaltning kommer att studeras vidare till granskningsskedet.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms ha goda förutsättningar att bidra till ett hållbart resande. Planförslaget ligger i ett kollektivtrafiknära läge inom 500 meters avstånd från Hässelby gård och Hässelby strands tunnelbanestationer. På Maltesholmsvägen, på sträckan som ingår i detaljplanen, finns två busshållplatser som trafikeras av ett antal lokalbusslinjer. Detaljplanen säkerställer en gatusektion som i sin tur möjliggör bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister att röra sig längs med gatan. Detta gör det enklare och tryggare att ta sig till tunnelbanestationerna och busshållplatserna. Parkering ska lösas i garage på kvartersmark med utgångspunkt i det lagsspecifika parkeringstalet 0,55, därtill utifrån föreslagna mobilitetsåtgärder. I samrådet har synpunkter kommit in gällande den nya föreslagna utformningen av Maltesholmsvägen och den markparkering som försvinner, belägen i planområdets östra del. I

den fortsatta processen ska utformningen av Maltesholmsvägen och möjlighet till att bevara markparkeringsplatserna studeras.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett delvis ianspråktagande av befintlig park- och naturmark för ny bostadsbebyggelse. Natur och skyddsvärda träd och har bevarats i så stor utsträckning som möjligt och ingår i planerade bostadsgårdar. Detaljplanen innebär en försämring av barrskogssambandets spridningsstråk mellan Grimsta naturreservat och övriga områden i västerort. De negativa konsekvenserna bedöms kunna kompenseras genom olika typer av ekologiska kompensationsåtgärder som främjar biologisk mångfald och barrskogslevande arter. Lämpliga kompensationsåtgärder och dess läge kommer att utredas vidare inför granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets konsekvenser för naturmiljön är acceptabel, sett till de ekologiska kompensationsåtgärder som avses placeras. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget är lämpligt utifrån befintliga naturvärden.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget möjliggör lokaler för centrumverksamheter som kan användas för kulturfrämjande verksamheter. Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Delarna som föreslås ingå i planområdet är dock små sett till andelen park i stadsdelarna i sin helhet. Kontoret bedömer att bebyggelsen på dessa platser kan motiveras och således bidra till att stärka parkstråken. Möjligheterna till vistelse och rekreation i närområdet främjas av planförslaget genom upprustning av de befintliga allmänna platserna längs med Maltesholmsvägen samt genom tryggare kopplingar till dem befintliga parker och naturområdena.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är bullerutsatt från Maltesholmsvägen och tunnelbanan. Genom lämpliga kvartersformer och bullerreducerande åtgärder uppnår planförslaget riktvärdena enligt bullerförordningen. I samrådet har synpunkter inkommit om att tydliggöra detta ännu mer samt tillskapa en ännu bättre ljudmiljö för bostäderna vilket ska studeras till granskningen.

Ny bebyggelse tar hänsyn till risker kopplade till tunnelbanan för de delar av planområdet som ligger närmast tunnelbanan, och elektromagnetiskt fält från den befintlig likriktarstation mellan delområde 1 och 2. Risker kopplade till eventuella transporter för farligt gods kommer att utredas i granskningsskedet.



Utifrån redovisade konceptförslag av bebyggelse och grönytor i dagvattenutredningen med grönytor och växtbäddar uppnås miljö kvalitetsnormer för dagvatten inom planområdet. I det fortsatta planarbetet ska risker kopplat till översvämningar studeras vidare.

Planområdet har undersökts gällande markföroreningar. Enstaka föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden har inträffat inom planområdet. Kompletterande provtagningar kommer behövas inför granskningsskedet. I delområde 3 är föroreningshalterna betydligt högre på grund av den befintliga drivmedestationen och den tidigare kemtvätten som funnits inom fastigheten. Fördjupade markundersökningar ska tas fram inför granskningsskedet, både för att utreda föroreningssituationen generellt och för att kunna bedöma om markens lämplighet för ett underbyggt garage. Markföroreningarna kommer att anmälas till miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet bedrevs med standardförfarande fram till plansamrådet. I och med att detaljplanen inkluderar flera områden som berör många olika allmänna intressen har förfarandet ändrats från standard till utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Samrådet pågick från 13 september till 24 oktober 2022.

Samrådsmöte hölls den 29 september 2022 i Maltesholmsskolan i Hässelby strand där cirka 45 personer närvarade. Under samrådet inkom 32 yttranden från sakägare och privatpersoner och 15 yttranden från remissinstanser samt övriga.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 12 december 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten att det är viktigt att det tas ett helhetsgrepp i planeringen av området för att tillsäkra att förskolor, skolor, idrottsytor- och hallar, service, mötesplatser, parker och grönområden samt platser för kultur och nöjen finns med. Nämnden

ansåg att projektet får delas upp i flera detaljplaner så länge dessa underordnar sig det övergripande perspektivet för området.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

De viktigaste synpunkterna från remissinstanser berör ny bebyggelsens utformning och dess påverkan på områdets kulturhistoriska värden, naturmark som tas i anspråk, miljökvalitetsnormer för vatten, skyfall, trafikbullerhantering, gatuutformning samt markföroreningar. Därutöver har riskfrågor kopplat till farliga transporter på Maltesholmsvägen och risker från elektromagnetiska fält samt behov av ett skyddsavstånd på 15 meter mellan tunnelbanespåret och bebyggelse lyfts.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på bullerhanteringen i planen. Därutöver menar remissinstanserna att planförslaget med tillhörande underlag behöver tydliggöras avseende möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten. Flera remissinstanser anser att förslaget tar till sin helhet inte hänsyn till kulturmiljön i den utsträckning som bedöms skulle vara till fördel för projektet, och att det saknas ett mer enhetligt förhållningssätt till den befintliga bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden.

Huvuddelen av privatpersonerna som framfört synpunkter önskar att nya byggnader ska anpassas efter befintlig bebyggelse- och grönstruktur i området på ett bättre sätt, planförslaget ska beakta befintliga trafikproblem på Maltesholmsvägen, och att det behövs nya lekparkar och offentliga mötesplatser på allmän platsmark. Flera privatpersoner ifrågasätter begreppet ”urbant stråk” och anser att det står i konflikt med att skapa en trygg och säker boendemiljö för barn. Några privatpersoner är positiva till att det byggs fler bostäder i området men framför synpunkter på utformningen av planförslaget. Från privatpersoner har också inkommit synpunkter om förslagets påverkan i delområdet 5 på närliggande bebyggelse med konsekvenser som ökad insyn, försämrad utsikt och sämre ljusförhållanden. Fler centrumlokaler i Hässelby strand centrum och fler hyresrätter har också önskats av flera privatpersoner. Privatpersoner har också haft synpunkter på formen av samrådsmötet.

En översyn av bebyggelsestruktur kommer att ske inför granskningsskedet för en bättre anpassning av planförslaget efter områdets kulturhistoriska värden och befintlig bebyggelse i näravståndet av dem planerade bostäderna. Möjlighet till att bevara

mer naturmark kommer också att utredas i samband med översyn av kvarterens utformning. Ett enhetligt förhållningssätt ska eftersträvas när det kommer till gestaltungsfrågor för att en god helhetsverkan kan uppnås. Ett minsta skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och tunnelbanespåret behöver klargöras i dialog med trafikförvaltningen. Utformningen av Maltesholmsvägen ska utredas i dialog med berörda aktörer med utgångspunkt i översiktsplanens urbana stråk. Möjlighet till att skapa nya lekparkar och vistelseytor kommer också utredas i den fortsatta planprocessen. Möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten behöver utredas vidare i granskningsskedet. Risker kopplade till skyfall, farligt godstransporter på Maltesholmsvägen och risker från elektromagnetiska fält behöver också vidarestuderas i det fortsatta planarbetet. Lika så behöver planförslaget bearbetas för att skapa bättre förutsättningar för en god ljudmiljö utan behov av större tekniska åtgärder.

### **Undersökning av 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 tidigare, inför planstart, inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderliga underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	mars 2024
Godkännande SBN	juni 2024
Antagande KF	oktober 2024

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar med nya stadskvalitéer till stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand i

enlighet med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och skapar förutsättningar för att befolkningsunderlaget för handel och service i stadsdelarna ökar. Ny bebyggelse längs med Maltesholmsvägen skapar förutsättningar för en starkare koppling mellan stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand och en levande gatumiljö med nya bostäder och vistelseytor på de lågt utnyttjade ytorna längs med Maltesholmsvägen och anslutande gator. Detaljplanen bidrar därmed till stadens övergripande bostadsmål samt översiktsplanens intentioner om en omvandling av Maltesholmsvägen till ett urbant stråk samtidigt som den kan skapa nya kvalitéer som förbättrade förutsättningar för gång och cykel.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan en utveckling av Maltesholmsvägen till ett urbant stråk med ny bebyggelse och påverkan på kulturmiljö och naturmiljö kunnat identifieras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget har potential att genom bearbetningar vara ett välanpassat tillskott i stadsdelarna stad- och landskapsbild och tillföra stadsqualitéer. I och med områdets goda tillgång till naturområden och parkmiljöer, de kompensationsåtgärder som kommer att vidtas för naturmark som försvinner, och med hänsyn till översiktsplanens intention om en omvandling av Maltesholmsvägen till ett urbant stråk anser stadsbyggnadskontoret planförslaget vara motiverat.

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

**SLUT**