

Handläggare
Alexander Hansson-Göl
Telefon 08 50827328**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Vitsenapen 1 m fl, i stadsdelen Hässelby Villastad (ca 400 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Fastigheterna som är aktuella för planändring ägs av Wallfast AB. Syftet med planarbetet är att komplettera det befintliga bostadsområdet om ca 700 bostäder med nya bostäder. I planarbetet prövas möjligheten att uppföra ca 400 bostäder, varav flertalet avses upplåtas med bostadsrätt, vilket blir ett viktigt komplement till områdets hyresrättsbestånd. Behovet av förskolor och behov av övrig samhällsservice ska utredas i planprocessen.

Planläggningen av Smedshagen ska ske med hänsyn till det befintliga bostadsområdets kulturmiljö och bidra till att dess offentliga miljöer utvecklas utifrån aspekter av tillgänglighet och trygghet. Området bör, liksom idag, ha en god tillgång till grön- och rekreationsytor som klarar av ökat slitage och användning. Utifrån dessa riktlinjer finns potential att åstadkomma en effektivare markanvändning som kopplar samman området med omgivande stadsväv, stärker närliggande Åkermymtans centrumverksamhet och bidrar till en utveckling av omgivande trafikleder till stadsgator.

Detaljplanen kommer att utgöra ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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



Den röda markeringen visar planområdets läge i stadsdelen. Det aktuella området avgränsas av Växthusvägen och Lövstavägen i väst och söder, i norr av grönområdet mot Järfälla kommun och i öster av radhusbebyggelse.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bebyggelse inom bostadsområdet Smedshagen samt att stärka områdets befintliga kvalitéer, uppnå blandade upplåtelseformer och utveckla offentliga miljöer. Ny bebyggelse ska inordnas befintliga kulturvärden och bidra till en bättre livsmiljö för de boende.

Detaljplanen förväntas möjliggöra ca 400 nya bostäder, nya verksamhetslokaler samt ett ökat underlag för service och kollektivtrafik i närområdet.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret fattade den 16 augusti 2016 beslut om planbesked för Vitsenapen 1 m fl. Fastigheterna ägs av Wallfast AB genom Hässelby Hem. De ca 700 lägenheterna i Smedshagen ingår i ett större bestånd i Hässelby som upphandlats av Wallfast AB från allmännyttan under 2008.

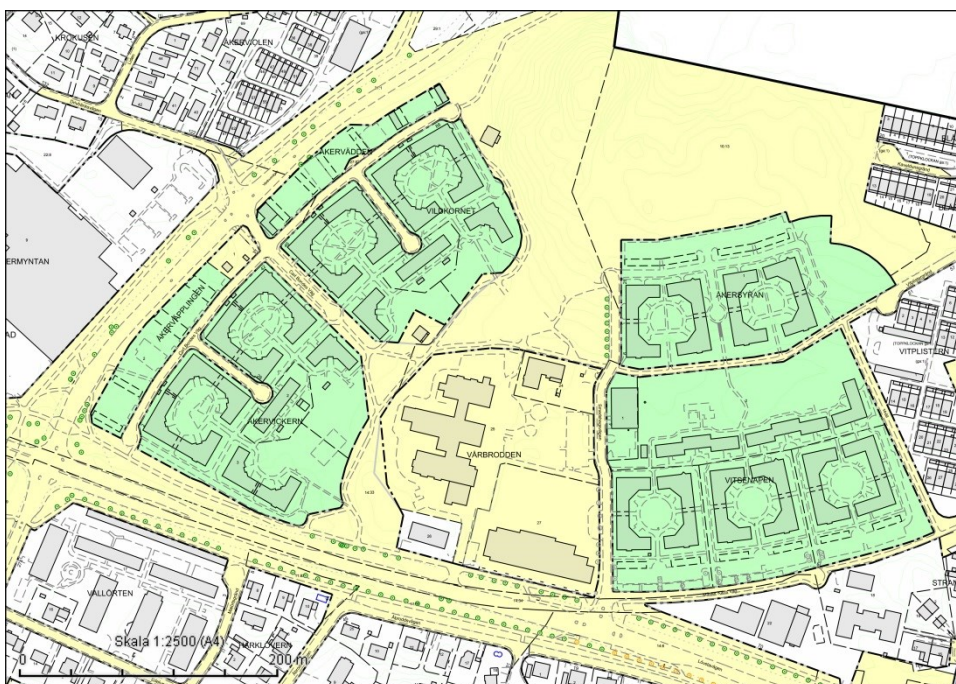
Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av bostadsområdet Smedshagen i Hässelby Villastad. Det aktuella området avgränsas av de större trafiklederna Växthusvägen och Lövstavägen samt lokalgatan Mäster Karls väg. I norr avgränsas området av grönområdet Blåsippan (gränsen mot

Järfälla) och i öster av radhusbebyggelse i kv. Vitplustern m fl. Totalt utgör planområdet ca 19ha varav 10ha ägs av Wallfast.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Vitsenapen 1-5, Åkersyrån 1, Vildkornet 1-3, Åkervädden 1, Åkerväplingen 2, Åkervickern 1-3 inom det aktuella planområdet ägs av Wallfast AB. Hässelby villastad 14:33, 31:1, 10:13 samt Åkerväplingen 1 ägs av Stockholms stad. Vårbrodden 24-27 ägs av staden med SISAB och Fortum som tomträtthavare.



Karta som visar fastighetsgränser och markägoförhållanden. Gult markerar mark som ägs av Stockholms kommun. Grönt markerar Wallfasts fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges området som tät stadsbebyggelse och de närmaste tyngdpunkterna är Spånga och Vällingby. Lövvästvägen, som angränsar till Smedshagen, omnämns särskilt som en väg där en mer sammanhängande stadsmiljö skulle kunna utvecklas. Där ingår att utveckla med ny bebyggelse och skapa en mer stadsmässig trafik- och gatumiljö. Detaljplanen kan bidra till att uppnå översiktsplanens strategier att *koppla samman stadens delar* och *främja en levande stadsmiljö i hela staden*.

Detaljplaner

För området gäller fyra planer. Merparten av området utgörs av detaljplan P17914 som antogs 1984-06-14 och som i stort realiserats med mindre ändringar. Detaljplanen anger bebyggelse i 2 till 4 våningar med markparkering som lokaliserats utmed de större

vägarna Lövestavägen och Växthusvägen. Hela grönområdet i norr mot gränsen till Järfälla tillsammans med ett stråk i områdets mitt är utpekade som parkmark. Smedshagsskolan är markerad med allmänt ändamål. P1844, antagen 1986-11-13 medger ändring från barnstugor till bostäder i två byggnader. P1999-02452, antagen 2004-12-15 och P2007-39180, antagen 2008-09-11 berör utvidgning av skol- och idrottsverksamheten.



Flygfoto över planområdet. Den röda linjen markerar planområdets ungefärliga utbredning. Bostadsbebyggelsen är uppdelad i en östlig och västlig del. I områdets mitt finns skola, förskola, idrottsplats samt park- och naturmark.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Smedshagen utgörs av en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade runt slutna gårdar för att återskapa karaktären av innerstadens kvartersstruktur. Runt husen har det planerats för rikligt med grönska vilket bildar gröna gångstråk mellan bebyggelsen.

Vägstrukturen utgår från att biltrafiken ska separeras från gångtrafiken. Från de omgivande vägarna leder säckgator in i området som kompletteras med ett gångvägsnät som förbinder bostadsbebyggelsen med skolor, lekplatser och parker. Resultatet, när bilen har setts som det dominerande färdmedlet för resor utanför området, är att bebyggelsen vänder sig inåt och att miljöerna i områdets utkanter domineras av parkeringar och impedimentytor.

Omgivande bebyggelse bildar årsringar i villastadens utbyggnad och utgörs till den största delen av småhus. Söder om Lövstavägen finns den äldre strukturen av villastaden med slingrande sammankopplade gator som bildar kvarter utifrån områdets terrängförhållanden. Norr om Lövstavägen har strukturen en modernistisk prägel och bebyggelsen är koncentrerad till öar i landskapet omgivna av grönytor. Det lokala köpcentrumet i Åkermynatan utgörs av låga handelsbyggnader med tillhörande parkeringsplatser.

Grönstruktur

Tillgången på grönytor inom Smedshagen är god och återfinns både inom kvartersmark och på allmän plats. De stora grönytorna finns generellt i områdets norra och centrala delar. En stor del av parkmiljöerna närmast bebyggelsen är möblerad för olika aktiviteter. Gatumiljöerna är generellt gröna som ett resultat av mycket förgårdsmark och trädplanteringar.

Kulturmiljö

Smedshagen stod färdigt 1987 och utgör i sammanhanget en relativt ung bebyggelsemiljö. De kulturhistoriska värdena är därför inte klargjorda men kontoret anser att Smedshagen utgör ett sammanhållet och välbevarat exempel av 1980-talets stadsbyggande. Ytterligare underlag för bedömning om det kulturhistoriska värdet ska urarbetas i planprocessen.

Service och kollektivtrafik

Åkermynatans centrum, direkt väst om Smedshagen, har ett brett serviceutbud med dagligvaruhandel, vårdscenar, bibliotek och fritidsgård. F-9 skola och förskola finns centralt placerade i Smedshagen.

Kollektivtrafiken i området utgörs av busslinjer, främst mot Spånga, Jakobsberg och Vällingby. Busshållsplatser finns längs med Växthusvägen och Lövstavägen i anslutning till Smedshagen. Närmaste spårbundna kollektivtrafik finns ca 2,5 km bort i Hässelby gård eller drygt 4 km till Barkarby station. Den fortsatta utvecklingen av Barkarby staden, med pendeltåg och tunnelbanestation innebär utökade möjligheter att välja kollektivt resande.



Parkering utmed Carl Bondes väg. I bakgrunden skymtas Åkermymtans centrum.



*Gårdsmiljö som skapar en stor sammanhängande grönyta i kvarteret
Åkervickern.*



Vy från Växthusvägen norrut. På vänster sida syns Åkermyntans centrum. På den motsatta sidan ligger Smedshagen.



Ett av bostadshusen i Åkervickern 1. Bland de karaktäristiska inslagen i bebyggelsen återfinns portiker och att fönsteromfattning, knutar och takfot är medvetet markerade i avvikande kulör.

Planförslaget



Förslaget

I ansökan om planändring föreslår fastighetsägaren ny bostadsbebyggelse på markparkeringar, öppna grönytor, odlingslotter och på platsen för en befintlig värmecentral. Kontorets bedömning är att kompletterande bebyggelse i Smedshagen ska prövas enligt riktlinjer för planarbetet, se nedan, samt översiktsplanens strategier. Förslaget förväntas kunna bidra med ca 400 bostäder vilket är ett positivt tillskott för att uppnå de bostadspolitiska målen.

Området har idag en markanvändning där stora ytor upptas av parkeringsplatser. Parkeringarna är främst placerade vid områdets ytterkanter, vilket tillsammans med omgivande större vägar skapar stora avstånd och ger barriäreffekter till angränsande områden. Dessa föreslås bebyggas med nya bostäder och parkeringar föreslås lösas på ett mer yteffektivt sätt. En förutsättning för planförslaget är att nya parkeringslösningar tillkommer som säkerställer parkeringsbehovet både för befintliga och planerade bostäder. Dessa bör bidra till en trygg och attraktiv boendemiljö.

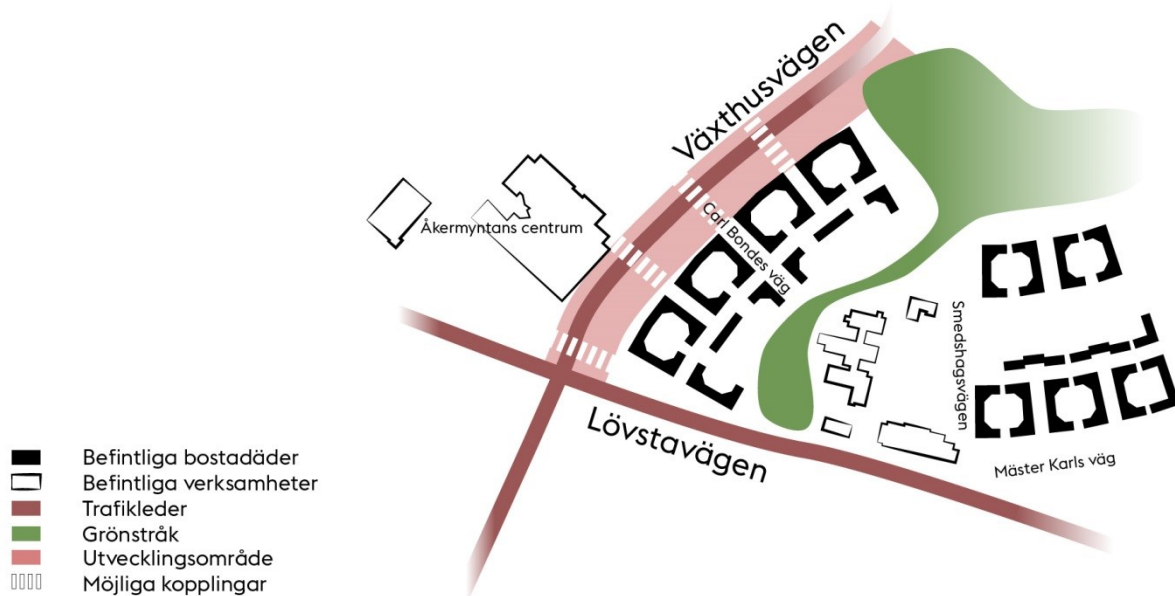
Den nya bebyggelsen syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla de större omgivande vägarna till stadsgator. Detta möjliggör även en utveckling av funktionsblandade miljöer i området med nya verksamheter i bottenvåningarna vid intressanta lägen samt ökad trygghet och service.

Riktlinjer för planarbetet

Följande riktlinjer föreslås ligga till grund för planarbetet.

1. Vägstruktur - Gatumiljö och tillgänglighet

Ny bebyggelse anpassas för att bidra till att Växthusvägen kan utvecklas till en stadsgata. Gatumiljön utformas med hög tillgänglighet för gående och cyklister. I strategiska lägen skapas möjligheter för verksamheter i den nya bebyggelsens bottenvåningar som syftar att bidra till trygghet, trivsel och ökat serviceutbud. Det är av stor vikt att kopplingarna till omgivande områden blir tydliga och möjliggör en framtida finmaskig kvartersstruktur. De befintliga kvarteren och dess siktlinjer används som utgångspunkt för den nya strukturen. Lösningar för buller och riskaspekter behöver utarbetas utan att området avskärmas från omgivningen.



2. Bebyggelsestruktur - Bebyggelsens utformning

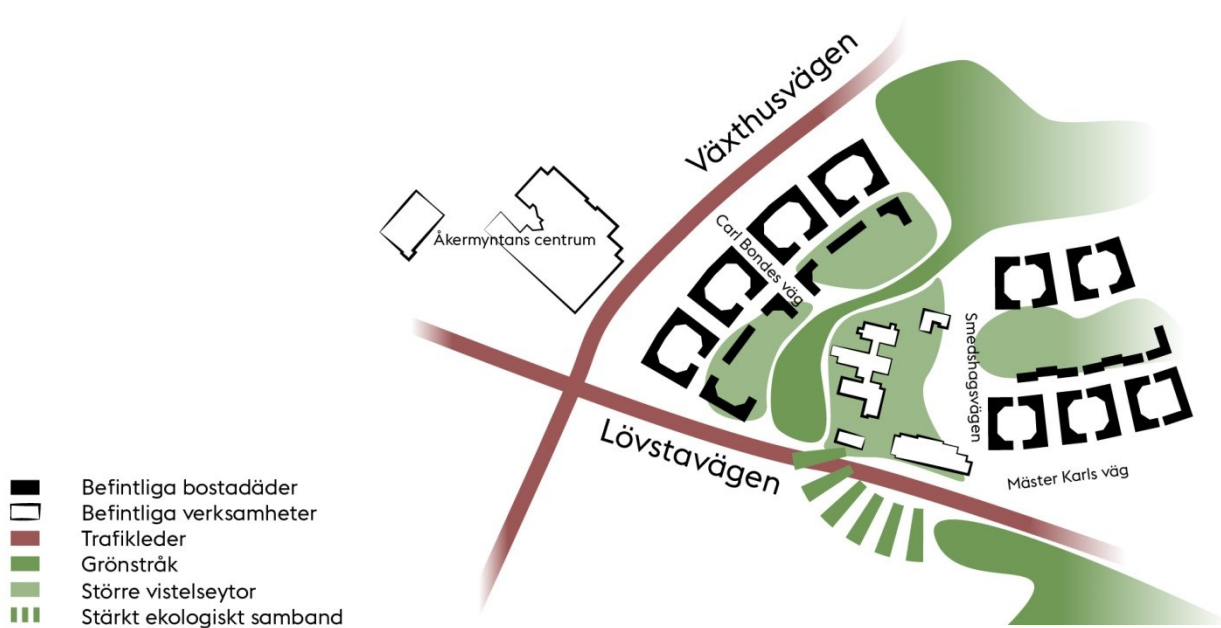
Smedshagen har en samkomponerad bebyggelse med enhetlig struktur och skala vilket inverkar på hur nytillkommen bebyggelse i området upplevs. Volymer, typologier och placering behöver studeras för att uppnå en stadsmiljö som ger mervärden till det befintliga bostadsområdet. Ny bebyggelse ska också bemöta nutida behov och de förväntningar som finns kring stadslivet, med byggd miljö i hög kvalitet och gator som inbjuder till vistelse. En analys kring områdets kulturhistoriska värden ska vägleda arbetet.

3. Rumslig struktur - Offentliga mötesplatser

Smedshagen, med närheten till Åkermynthans centrum har potential att bidra med offentliga miljöer som saknas i närområdet. Ett torg eller platsbildning i anslutning till centrum skulle kunna fungera som en entré till Smedshagen samtidigt som den stärker centrumverksamheterna. De lokala behoven av mötesplatser samt ett helhetsgrepp kring Åkermynthans centrum behöver ligga till grund för utvecklingen. De interna gatorna behöver anpassas för att bidra till trygga och tillgängliga miljöer där bottenvåningarna och bebyggelsens förhållande till gatan är viktiga aspekter.

4. Grönstruktur - Grönska och naturmiljö

De befintliga rekreationsvärdena i Smedshagen är stora. Om naturmark eller gårdsmark ska tas i anspråk för ny bebyggelse behövs studier för att påvisa hur livsmiljön påverkas. Förlorade kvalitéer i naturmiljön ska då ersättas och utvecklas för att klara av ett ökat slitage då fler människor kommer att bli hänvisade till en mindre yta. De södra delarna av det aktuella området angränsar till ett habitatnätverk för barrskogsfågel. Möjligheter till att stärka de ekologiska sambanden i området behöver utredas i planarbetet.



Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

Förslaget innebär en betydande komplettering av det befintliga bostadsbeståndet vilket medför en stor förändring av stadsbilden. Utmed Växthusvägen växer en ny bebyggelsefront fram som med en välstuderad utformning kan bidra till ökad trygghet, attraktivitet och tillgänglighet. Ny bebyggelse inne i området, som exempelvis på de öppna gräsyterna inom kvartersmark, utformas efter den rådande strukturen och skalan för att inte påverka helhetsintrycket av stadsbilden. Samtidigt kan sådan bebyggelse skapa en mer social och avgränsad privat zon, som en rygg mot den allmänna parkmarken. Idag är inte denna zon definierad, utan flyter ihop vilket kan inverka på hur de boende använder ytan.

Om en rivning av värmecentralen i området blir aktuell behöver dess kulturhistoriska värden dokumenteras. Detta utgör underlag för en bedömning om den framtida markanvändningen på platsen.

Flera av fastigheterna i Smedshagen kommer att påverkas av den nya bebyggelsen, särskilt vad det gäller utsikt och solinsläpp. Detta är en aspekt befintliga boende behöver räkna med när staden förtätas. Volym- och solstudier kommer användas för att minimera sådan påverkan. Med tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaderna kunna samspela väl med den befintliga stadsbyggnadsstrukturen.



Värmecentralen i Smedshagen.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har i sitt utlåtande över behovsbedömning framhållit att det fortsatta planarbetet behöver kompletteras med mer kulturhistoriska kunskapsunderlag och konsekvensanalys. Stadsmuseet menar att exploateringsgraden behöver studeras för att inte riskera att splittra området och förta de samkomponerade värden som idag utmärker Smedshagen. En framgångsfaktor är ett lyhört bebyggelsestillskott som respekterar och tar hänsyn till områdets värden, då mervärden till området kan tillföras.

Ekosystem

I sitt utlåtande över behovsbedömning har miljöförvaltningen påpekat att det aktuella området angränsar till habitatnätverk för barrskogsfågel. Om ny exploatering gör intrång i naturmark bör en utredning göras kring hur ekosystemet påverkas och hur det kan utvecklas. Sammantaget rör det sig om möjligheter att utveckla sambandet och inte att störa ett befintligt ekologiskt samband.

Buller

Buller från Lövstavägen och Växthusvägen behöver utredas men förväntas överstiga 55 dBA. Främst förväntas ny bebyggelse utmed Växthusvägen påverkas och bör därför anpassas för att klara kraven som gäller för buller. Buller från Smedshagens idrottsplats kan också komma att behöva utredas och ny bebyggelse som påverkas ska anpassas.

Risk

Lövstavägen utgör sekundärled för transporter med farligt gods och enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från vägen. Länsstyrelsens övriga angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd är vägledande i riskbedömningen.

Markföroreningar

Miljöförvaltningen menar att markföroreningar kan förekomma inom hela det aktuella området vilket medför att detta behöver utredas vidare.

Dagvatten

Planområdet ingår i Mälaren-Görvälns tillrinningsområde. En dagvattenutredning som bland annat påvisar att exploateringen inte belastar Mälaren-Görväln med föroreningar behöver redovisas.

Service

Planförslaget innebär ett ökat behov av förskoleplatser i området. Hur stor påverkan blir är avhängigt antalet bostäder samt deras storlek. Om behovet av förskolor ska lösas genom utbyggnad av befintliga förskolor eller nyetablering behöver utredas i planarbetet. Planförslaget ökar även behovet av övrig service i närområdet. Vid Åkermymtans centrum finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral och dagligvaruhandel m.m. F-9 skola finns centralt i Smedshagens bostadsområde.

Social hållbarhet

Planförslaget kan bidra till en förbättrad fysisk integration mellan Smedshagen och omgivande områden, bland annat Åkermymtans centrum och området väster om Växthusvägen. En större blandning av hyresrätter och bostadsrätter skulle också kunna påverka den sociala integrationen i Smedshagen positivt.

Planprocess

Samråd planeras till det 4:e kvartalet 2017. Granskning under 2:a kvartalet 2018. Planen beräknas kunna antas under 2018.

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendets förutsättningar är okomplicerade och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden därför blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget utgör ett positivt tillskott för att uppnå stadens bostadsmål, bidrar till blandade upplåtelseformer i Smedshagen samt att utveckla boendemiljön i stadsdelen. Förslaget kan även ses som nödvändigt för att stärka kopplingarna till omgivande bostadsområden och utvecklingen av omgivande trafikleder till stadsgator.

På grund av planområdets omfattning och stadsdelens karaktärsdrag behövs noggranna avvägningar göras när ny bebyggelse prövas. En

välgrundad analys av områdets kulturhistoriska värden är en utgångspunkt för en sådan avvägning.

Andra viktiga aspekter berör det aktuella områdets naturmiljö och befintliga rekreativvärden. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget, utifrån de föreslagna riktlinjerna, bidrar till en positiv utveckling av Smedshagen i enlighet med sociala och ekologiska värden.

Behovet av nya förskoleplatser och övrig samhällsservice ska utredas. Inom ramen för planarbetet ska en fördjupad dialog genomföras med boende i Smedshagen och intilliggande bostadsområden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT