

**Handläggare**  
Alexander Hansson-Göl  
Telefon 08-508 273 28**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Björnmossevägen, del av Kälvesta 1:3 m.fl. i stadsdelen Kälvesta (385 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs Björnmossevägen i Kälvesta. I detaljplanen föreslås totalt 385 nya bostäder varav 217 avses upplåtas som hyresrätter, 140 upplåtas som bostadsrätter och 28 radhus. Markanvisning till AB Svenska Bostäder och BTH Bostad AB har beslutats i exploateringsnämnden 2017-12-07, respektive 2018-06-14. Marken ägs av Stockholms stad. Plansamrådet pågick under perioden 2019-01-15 till 2019-02-26. Under samrådstiden har 374 yttranden inkommit från remissinstanser, sakägare och övriga. En övervägande majoritet av synpunkterna har varit negativa reaktioner på förslaget som helhet men främst den föreslagna bebyggelsens höjd och placering. En protestlista har även inkommit till kontoret efter samrådstidens slut med 1266 namnunderskrifter.

Stadsbyggnadskontoret avser att omarbета planförslaget inför upprättande av granskningshandlingarna med avseende på bland annat byggnadstypologier, byggnadshöjd och relationen till befintlig villabebyggelse, omplacering av bebyggelse inom planområdet samt dagvatten och skyfallshantering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus utmed Björnmossevägen. Bebyggelsen ska bidra till en aktiv gatumiljö och stärka Björnmossevägen som huvudstråk i området. Arkitekturen ska eftersträva ett sammanhållet uttryck med inslag av variation i kulör och material. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa goda boendemiljöer och stärka kvaliteter i befintliga park- och naturområden.

Planen är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål med 385 bostäder i ett attraktivt område. Kälvesta saknar idag hyresrätter varpå planen bidrar till att bredda bostadsutbudet och skapa en mer blandad stadsdel.

### Bakgrund

#### Plandata



Detaljplan för Björnmossevägen inom röd markering. Detaljplanen för Björnbodaskolan dnr 2016-19492 inom blå markering.

Planområdet utgörs av båda sidor av Björnmossevägen med intilliggande grönområden från fastigheten Kärspiran 1 (Björnbodahallen) och Skogsnävan 1 (Björnbodaskolan) i söder till gränsen mot Järfälla kommun i norr. Arealen uppgår till ca 7 ha.

#### Gällande detaljplaner

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplanerna; Pl 6851, Pl 7303, Pl 6253, Dp 8448, Pl, 6795 A, Pl 6817.

Detaljplanerna anger främst park- och gatumark.

#### Pågående detaljplan i området

Direkt söder om planområdet pågår detaljplanering för en F-9 skola med kapacitet för 1200 elever, en förskola med åtta avdelningar samt en fullstor idrottshall, dnr 2016-19492.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Kälvesta 2:9 och 2:12 samt delar av fastigheterna Ulltisteln 15, Kälvesta 1:3, 2:3, 2:8, 2:10, 2:11 och 3:1, Lunda 6:1 samt Vinsta 4:1 och 6:1. Ulltisteln 15 ägs av en samfällighet och övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

#### Översiktsplan

Björnmossevägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär vilket innebär att ny blandad bebyggelse kan prövas längs gatans sträckning. Vidare ska stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med god framkomlighet för gång-, cykel- och biltrafik. Strategin enligt översiktsplanen är att skapa en sammanhängande stadsstruktur längs med utpekade huvudgator vilket är en viktig del för att uppnå översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en växande, sammanhängande och klimatsmart stad.

#### Markanvisning i exploateringsnämnden

Markanvisning till AB Svenska Bostäder och BTH Bostad AB har beslutats i exploateringsnämnden 2017-12-07, respektive 2018-06-14.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Björnmossevägen går genom stadsdelarna Kälvesta och Vinsta som byggdes ut under 1970- och 1980-talet då den befintliga spridda bebyggelsen kompletterades med ett nät av radhus, atriumhus, kedjehus och mindre villor. Bebyggelsen är anpassad till den kuperade terrängen och mellan grupperna av hus finns fortfarande en rik växtlighet. Bebyggelsen är överlag låg och formspråket är främst modernistiskt och linjärt med fönsterband och horisontella fasaddetaljer. Området är på ett tidstypiskt sätt trafikseparerat och dess huvudgator är separerade från bebyggelsen och skär genom området i breda stråk med cykelväg och gräsytor som distans mot bebyggelsens baksidor.

### Kulturmiljö

Bebyggelsen vid Björnmossevägen är klassificerad av Stadsmuseet och inventerad under 2008. Klassificeringen är övervägande gul vilket innebär att bebyggelsen är positiv för stadsbilden och/eller kan ha ett visst kulturhistoriskt värde. Viktigt för förståelsen av kulturmiljön är områdets gatustruktur, grönområdena med gångvägar mellan bostadsenheterna och huvudvägarna, den enhetliga arkitekturen samt småskaligheten.

### Trafik och kollektivtrafik

Björnmossevägen är en huvudgata som leder trafiken till och från Skattegårdsvägen och Sörgårdsvägen. Inom planområdet ansluter tre gator till Björnmossevägen. Trafikflödet är ca 4700 fordon per dygn. Det finns två hållplatser för busstrafik i anslutning till planområdet. Bussarna går mot Spånga station och Vällingby vilket möjliggör för anslutning till pendeltåg eller tunnelbanas gröna linje.

### Miljö

En inventering av planområdets naturvärden har genomförts under 2018. Inventeringen har identifierat 10 delområden som har fått en naturvärdesklassning samt ett groddjurshabitat i och i anslutning till ett befintligt dike i den norra delen av planområdet. Området har också bedömts som landskapsobjekt vilket innebär att landskapets betydelse för biologisk mångfald är större än de ingående naturvärdesobjekten.

### Vattenfrågor

Inom planområdet finns flera lågpunkter som bedöms som översvämningsskänsliga. Särskilt har grönområdet i den norra delen av planområdet en viktig funktion som befintlig översvämningssyta.

### Sociala frågor

Projektet har möjlighet att bidra till en större variation av upplåtelseformer inom stadsdelen.

### Trygghet

Kälvesta har idag en låg andel av boende som oroar sig för att bli utsatta för våld eller hot i det offentliga rummet.

## Planförslaget

Planförslaget omfattar totalt 385 bostäder varav 140 planeras som bostadsrätter, 217 som hyresrätter inom ramen för Stockholmshusen och ytterligare 28 som radhus. Förslaget innebär att Björnmossevägen förskjuts ca 20 meter österut från nuvarande sträckning för att ge plats för bostadsbebyggelse på vägens västra sida. Gatan får en ny sektion med trottoarer, planteringar och angoringsmöjligheter. Öster om vägen finns ett parkstråk vars breddmått varierar mellan 50 meter i söder och 10 meter i norr. Stråket ansluter i söder till ett mindre skogsområde och i norr till en ny park och vidare norrut mot Kälvestastråket.

Ny bebyggelse utmed Björnmossevägen är följsamt placerad för att tydliggöra gatans riktning. I den norra delen öppnar bebyggelsen upp sig för att möjliggöra siktlinjer in i det fortsatta grönstråket. I övrigt bildar husen en ny bebyggelsefront mot gatan där släpp mellan husen skapar gröna inblickar. Mindre platsbildningar skapas i husens hörnlägen som rumsligt är välgörande för gatan. Viktiga kopplingar i öst-västlig riktning har tagits tillvara och får med den nya strukturen ökad närvaro med bostadsbebyggelse i nära anslutning. Bebyggelseförslaget har en varierande skala från fyra till sex våningar för flerbostadshusen och två till tre våningar för radhusen. De högsta husen återfinns i områdets södra del där avstånd och höjdskillnader till närliggande fastigheter har motiverat ett högre våningsantal. En successiv nedtrappning av bebyggelsen sker i samband med att marken planas ut och en fyra våningsskala möter befintlig villabebyggelse. De sammanlagt tolv bebyggelsekropparna är placerade för att skapa ett tydligt gaturum och för att möjliggöra inblickar och ljusinsläpp.

Hässelby-Vällingby har ett lägesspecifikt parkeringstal (p-tal) om 0,54 parkeringsplatser per bostad. Det lägesspecifika p-talet utgår från stadsdelsområdets statistiska bilinnehav för boende i



flerbostadshus. För projektet har p-talet räknats upp till 0,6 parkeringsplatser per bostad.



*Illustrationsplan över planområdet. Illustration: Kragh & Berglund.*

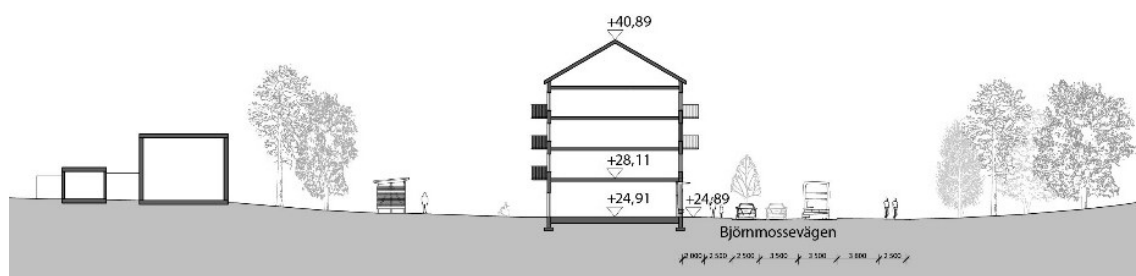
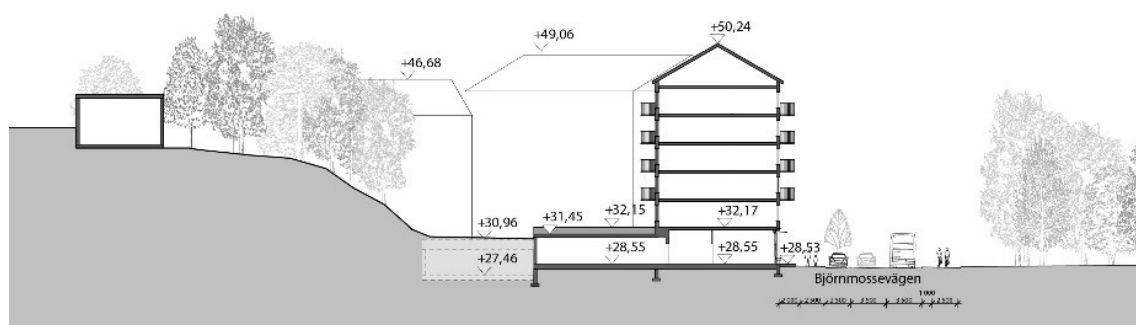




*Flygperspektiv över den södra delen av planområdet som visar en möjlig utformning av bostadshusen. Bild: ÅWL Arkitekter.*



*Gatuperspektiv från Björnmossevägen norrut mot kurvan till Sörgårdsvägen. Möjlig utformning av gaturum och föreslagen bebyggelse i områdets norra del. Bild: ÅWL Arkitekter.*



*Sektionerna redovisar hur planförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse. Ett högre våningsantal föreslås där höjdskillnader skapar en naturlig distans och minskar påverkan på grannfastigheter.  
Illustration: Larsson Arkitekter.*

Förslaget utgår från att Björnmossevägen fortsatt ska fungera som ett rekreativt stråk och erbjuda en möjlighet för människor och djur att röra sig i grönska även när parkområdet minskar. Stråket har också en viktig funktion i den övergripande dagvattenhanteringen. Stråkets primära funktion är att erbjuda gröna promenader men får i förslaget en ökad programmering och funktioner som stödjer den biologiska mångfalden.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till stadens bostadsmål och möjliggör satsningar på den offentliga miljön. Det finns ett behov och efterfrågan av nya bostäder i alla stadsdelar och staden har särskilt pekat på möjligheten att skapa en blandning av upplåtelseformer i stadsdelar med ett ensidigt bostadsbestånd vilket planförslaget möjliggör.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen skapar utrymme för centrumverksamhet i anslutning till befintlig dagligvaruhandel. Att tillskapa nya bostäder ger förutsättningar för stadens näringsliv att rekrytera personal. Ett ökat befolkningsunderlag kan på sikt ge upphov till bättre lokal service i stadsdelen.



### Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget påverkar områdets övergripande karaktär som storskalig villastadsdel med gruppbyggda småhus. Att tillföra flerbostadshus i ett område med dominerande låg bebyggelse innebär oftast en skalförskjutning på flera plan vilket påverkar stadsbilden. Området är klassat av Stadsmuseet men har inte bedömts innehålla betydande kulturvärden som påverkas av planförslaget.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen tillför nya upplåtelse- och bostadsformer som idag saknas i stadsdelen vilket kan ha positiva sociala effekter. Projektet möjliggör även för nya platser för barn och unga så som lekplatser och mindre mötesplatser.

Genomförandet av planen innebär att en mindre idrottsyta samt grönområden som skulle kunna ha betydelse för barns möjligheter till lek och naturkontakt försvinner. I planförslaget föreslås därför de resterande park- och naturområdena stärkas med nya lekplatser och pedagogiska funktioner.

#### Trafik och mobilitet

Utformningen av den nya gatusektionen för Björnmossevägen ska bidra med ökad framkomlighet för gående och cyklister samtidigt som gatan ska hantera busstrafik. Den västra sidan får en stadsmässig gestaltning med gångbana, gatuplantering och angöringsfickor. Den östra sidan ska ansluta till tidigare parkstråk med cykelbana längs hela sträckan. Positivt är att nya trafiksäkra övergångar skapas. Inom planområdet finns inte några befintliga trafikseparerade korsningar som påverkas. En negativ konsekvens är att gång- och cykelbanor delvis förläggs intill körbanan vilket kan upplevas som en försämring av trafiksäkerheten, särskilt för barn. Detta bedöms av stadsbyggnadskontoret uppvägas genom att området får en mer urban karaktär och en ökad tillgång av stadskvaliteter som den nya gatusektionen och nya platsbildningar och bidrar med. Stadens mål är att utveckla stadsgator av lokal karaktär.

### Trygghet

Ny bebyggelse längs med Björnmossevägen bedöms kunna ha positiva effekter för den upplevda tryggheten vilket är positivt utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Kälvesta har idag en låg andel av boende som oroar sig för att bli utsatt för våld eller hot i det offentliga rummet.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär att området får en mer urban karaktär med en enhetlig bebyggelse utmed ena sidan av Björnmossevägen. Den offentliga miljön anpassas efter karaktären med för stadsdelen nya typer av stadsrum där nya platsbildningar och gatusektionen är de tydligaste inslagen vilket bidrar till en ökad tillgång av stadskvaliteter. Förslaget avviker från befintlig bebyggelse och struktur i stadsdelen vad gäller bebyggelsens höjd och förhållande till gatan.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Stadsdelen karaktäriseras av gröna parkvägar mellan bostadsenheterna vilket sett till helheten berörs marginellt av planförslaget. Tillgången till bostadsnära grönska bedöms även efter ett genomförande av planen som god. Då den sammanlagda ytan för grönområden minskar finns viss risk att rekreativsmöjligheterna försämrats. Kompensationsåtgärder föreslås för att bibehålla delar av Björnmossevägens rekreativa värden.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Insatser för att stärka kvarvarande naturvärden, återplantering samt användandet av grönytefaktor på kvartersmark bedöms kunna säkerställa fortsatt goda naturmiljöer i området. Områdets betydelse som landskapsobjekt och värdeelement för pollinerande insekter samt bär- och insektsätande fåglar påverkas till viss del då gräsytor och andelen bärandeträd minskar. För att förstärka de kvarvarande parkytorna bör gynnsamma träd och buskar planteras. Dagvattenhanteringen har utformats för att stödja habitat för groddjur med öppna diken och översvåmningsområden.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär utmaningar vad gäller skyfallshantering då det inom planområdet finns flera ytor som idag riskerar att översvämmas. Stora mängder vatten behöver hanteras för att uppnå en lämplig situation för tillkommande och befintlig bebyggelse. Dessa lösningar kräver fortsatt arbete i syfte att skapa en hållbar och tålig stadsmiljö. Bullersituationen för befintlig bebyggelse förändras

i och med Björnmossevägens omläggning. På den västra sidan bedöms bullersituationen förbättras. För närboende på den östra sidan kan omläggningen ha negativa konsekvenser.

#### **Teknisk försörjning**

För att kunna hantera dagvattenfrågan behöver tillgången på översvämningsytor säkerställas vilket ska studeras vidare i planarbetet. Befintliga ledningar för dagvatten samt spillvattenledningar klarar inte en ökad exploatering i området.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planen handläggs med standardförfarande. Senast ärendet behandlades i nämnden var när projektets startpromemoria beslutades.

#### **Samlade synpunkter**

Majoriteten av de synpunkter som inkommit från sakägare och övriga privatpersoner berör arkitekturen och gestaltningen som detaljplanen möjliggör. Många menar att bebyggelsen är för storskalig och placerad för nära befintlig bebyggelse. Därtill anser många att planförslaget inte passar in i området och avviker för mycket från den befintliga karaktären och typologin. Flera är emot projektet som helhet och anser att det bör byggas på andra platser i närområdet. Även Skönhetsrådet, Stadsmuseet och stadsdelsförvaltningen har haft synpunkter på våningshöjder, placering och struktur.

Återkommande yttranden från sakägare och privatpersoner handlar om en minskad tillgång till park- och rekreationsområden. Många menar att det inte går att kompensera för de grönområden som föreslås tas i anspråk och att det inte går att tillföra lika höga naturvärden i en nybyggd miljö som det finns i en befintlig.

Synpunkter har även inkommit avseende trafik och trafikbuller. Flera sakägare och privatpersoner anser att trafiken skulle öka vid en exploatering, samt att trafiksäkerheten skulle försämrats om trafiksepareringen tas bort. Synpunkter berör också en försämrad bullersituation för befintlig bebyggelse som hamnar närmare Björnmossevägen om den flyttas österut. Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skydd mot bullerstörningar behöver förtydligas.

Länsstyrelsen och andra remissinstanser anser att översvämningsrisker inom planområdet behöver utredas vidare samt att infiltrationsytornas renande effekter tydliggörs för att miljö kvalitetsnormer för vatten ska klaras. Flera sakägare och

övriga privatpersoner har också haft synpunkter på hur befintlig bebyggelse skulle påverkas av översvämningar.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Utifrån de samlade synpunkterna har intressekonflikter identifierats mellan allmänintresset att tillskapa fler bostäder och de förändringar i stadsbild och karaktär som det medför samt det enskilda intresset med ökad insyn och skuggpåverkan som förslaget innebär. Samma intressekonflikt finns för att ta natur- och parkmark i anspråk då ett effektivt markutnyttjande eftersträvas. Det behov som finns för att säkerställa tillräckliga ytor för att översvämningssäkra området behöver också vägas in i uppdelningen mellan kvartersmark och parkmark. Stadens mål om att utveckla stadsgator av lokal karaktär anses vara i konflikt med att behålla den befintliga gatustrukturen.

Med anledning av de inkomna synpunkterna under samrådet ska bebyggelseförslaget studeras vidare med utgångspunkten i att sänka våningsantalet. Det är också aktuellt att se över om delar av förslaget kan utvecklas med radhus eller liknande bebyggelsetypologi. På grund av översvämningssrisker behöver nya ställningstaganden göras mellan kvartersmark och allmän platsmark. Kontoret föreslår att den norra delen av planområdet utreds som möjlig översvämningssyta.

Nya och kompletterande utredningar kommer även göras angående dagvatten- och skyfallshantering, trafikbuller samt geoteknik.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

14 december 2017 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att starta planarbete för Björnmossevägen genom att delvis godkänna kontorets förslag till beslut och därutöver anföra följande:

Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att området kan utvecklas med cirka 400 nya bostäder. I den fortsatta planeringen kan det prövas om radhusen kan ersättas med en mer yteffektiv flerbostadshuslösning för att värna mer av områdets gemensamma ängsområde. I planeringen bör en naturvärdes- och spridningsanalys genomföras tidigt. Hushöjder och placering i övrigt måste vara flexibla i mötet med den småskaliga villa- och radhusbebyggelsen. Det är viktigt att återkopplingen till stadsbyggnadsnämnden sker på ett lämpligt sätt i projekt som anses kunna genomföras med standardförfarande.

### **Undersökning om 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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen gäller följande tidplan:

Granskning    januari 2021

Antagande     juni 2021

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med AB Svenska Bostäder och BTH Bostad AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelse längs med Björnmossevägen är lämpligt. Delar av området tål en högre skala men en anpassning behöver studeras för att möta befintlig bebyggelse. De inkomna yttrandena föranleder att kontoret avser omarbota detaljplanen med fokus på skala, placering och bebyggelsetypologi. Förslaget behöver även studeras utifrån vilka översvämningsytor som krävs för skyfallshantering vilket kan innebära att bebyggelse behöver omplaceras inom planområdet.

Kontoret föreslår att exploateringen i den norra delen av planområdet minskar till förmån för parkmark och översvämningsytor. Därtill ersätts flerbostadshusen i planområdets norra del av radhusbebyggelse. Flerbostadshusen koncentreras istället till planområdets södra del där det är lämpligt utifrån höjdskillnader. Våningsantalen bedöms kunna variera från maximalt fem våningar ner till tre där det krävs i förhållande till befintlig bebyggelse. Det ska även utredas om det finns andra byggnadstypologier som kan närma sig områdets karaktär. En flytt av Björnmossevägen bedöms vara nödvändig för att kunna bevara ett sammanhängande grönstråk längs med gatan.

Avvägningar behöver även göras för att hantera synpunkter gällande översvämningsrisker, miljökvalitetsnormer för vatten samt skydd mot trafikbuller. Delar av gatan behöver ses över utifrån trafiksäkra övergångar för gående och cyklister samt hur dessa kopplar vidare norrut mot Järfälla.

Med anledning av inkomna yttranden under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Byggnadshöjder
- Möjlig anpassning av byggnadstypologier
- Omlokalisering av bebyggelse inom planområdet
- Dagvattenhantering och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten
- Skyfallshantering
- Skydd mot bullerstörningar
- Gatutformning med fokus på framkomlighet för gående och cyklister
- Möjligheten att tillskapa och bevara delar av befintliga parkvägar

För att motivera att bebygga bostadsnära grönområden behöver nyttan av antalet bostäder överväga de natur- och rekreationsvärden som försvinner. Kontoret anser att planförslaget är motiverat. Däremot behövs bearbetningar för att även uppnå en stadsmiljö som följer stadens mål om att varje stadsdel ska utvecklas utifrån dess karaktär.

Kontoret anser att det inom planområdet ryms flera karaktärer och att bearbetningar bör ske där det ger högst mervärden. Våningsantal bör särskilt ses över där naturliga höjdskillnader till befintlig bebyggelse saknas. Det fortsatta planarbetet ska även utreda om det finns bättre byggnadstypologiska alternativ för att närma sig områdets karaktär, som ger samma effektiva markanvändning. Kontoret anser att de sociala aspekterna kopplade till blandade upplåtelseformer ska tillvaratas inom projektet och innebär en positiv utveckling av bostadsbeståndet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning.

**SLUT**