

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning för detaljplan för Vassen 3 m.fl. (1500 bostäder, centrum, förskola)

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 omvandlingen av Hässelbyverkets område med omnejd till ett nytt bostadsområde med cirka 1500 bostäder. I samband med att ett nytt värmeverk planeras i Lövsta föreslås platsen omvandlas till ett bostadsområde med centrumverksamhet, parker, förskolor och rekreativa vattenområden. Den övergripande strukturen syftar till att skapa bättre koppling mellan Hässelby strand och Hässelby villastad samtidigt som områdets strandpromenad stärks och områdets ekologiska värden tillvaratas. Marken inom planområdet ägs av både Stockholm Exergi och staden och markanvisning väntas ske vid årsskiftet 2020/2021.

Detaljplanen med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har varit på samråd från 4 februari till 17 mars 2020, cirka 170 synpunkter har inkommit. Synpunkterna från remissinstanserna har generellt ifrågasatt bostädernas lämplighet utifrån risk- och hälsoaspekter. Från privatpersoner har bebyggelsens utbredning i grönområden och påverkan på stadsbilden ifrågasatts. Allmänheten uttrycker även oro för kapacitetsbrist i kollektivtrafiken och skolväsendet. Till granskningsskedet kommer strukturen och bebyggelsen att ses över i syfte att hitta en mer gynnsam fördelning av exploateringen med avseende på bl.a. stadsmiljö och genomförbarhet. Samtidigt kommer frågor avseende bl.a. markföreningar och risk studeras vidare för att säkerställa lämplig markanvändning.

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

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen omvandla området för Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande cirka 1500 bostäder. Detaljplanen prövar omfattning, placering och utformning av ny bebyggelse innehållande bostäder, lokaler och förskolor samt bevarande av befintlig bebyggelse. Syftet är att hitta en god balans mellan byggnader, parker, gator och natur- och vattenområden.

Den övergripande strukturen syftar till att skapa bättre koppling mellan Hässelby strand och Hässelby villastad samtidigt som områdets strandpromenad stärks och områdets ekologiska värden tillvaratas.

Bebyggelsens gestaltning och skala präglas av platsens karaktär och historia och dess närvaro ökar känslan av trygghet. Nya allmänna platser lokaliseras strategiskt med avseende på vistelsevärden och med utgångspunkten att skapa en sammanhängande stad. Befintliga allmänna platser stärks.

Planen strävar efter att bevara den industriella karaktären på platsen genom silhuetten, materialval och sparad bebyggelse. Den modernistiska kontorsbyggnaden, uppförd på 1950-talet, föreslås bevaras tillsammans med en fasad tillhörande pannhallen. Övriga delar av den befintliga bebyggelsen rivs samtidigt som marken saneras för att bli lämplig för sitt nya ändamål.

Exploatering för bostäder kommer att ske på samma plats som verket står samt på kajen och i delar av skogsområdena runt verket. Dessa har fungerat som ett skyddsavstånd för verket. Tre nya förskolor planeras inom området med totalt 22 avdelningar.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Vassen 3, Gökörten 37, 38, 39 och 40, Hässelby villastad 10:52, Hässelby strand 1:15, Hästhovsörten 2 och 4, Fackelrosen 3, 4, 5, 7, 11, 12, 15, och 16 samt del av Hässelby villastad 10:1, 10:43, 10:42 och 10:50, Hässelby strand 1:11 och Grimsta 1:2.

Planområdet avgränsas av Fyrspannsgatan, Sandviksvägen, Hässelby begravningsplats samt befintlig bebyggelse i Hässelby villastad. Den totala arean inom planområdet är cirka 23 ha, varav 15 ha utgörs av landyta och resterande del av vatten.



Planområdet i flygfoto.

Gällande detaljplaner

För området gäller huvudsakligen detaljplanerna Hässelby-1, Hässelby-2, 5584, 94106A, 4394B men också mindre delar av detaljplanerna 4160, 4510A, 4385 ingår i planområdet. Huvudsakliga ändamål i gällande detaljplaner är industri, hamn, park och bostäder (som har förblivit outnyttjat).

Pågående planer

Planläggning kring Maltesholmsvägen, diarienummer 2018-14612, pågår med syfte att tillskapa 500 bostäder och samtidigt utveckla vägen till ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen.

Markägoförhållanden

Stadens fastigheter inom planområdet är Gökörten 37, 38, 39, 40, Hässelby villastad 10:1, 10:50, 10:52, Hässelby strand 1:15, 1:11, Grimsta 1:2, Hästhovsörten 2, 4 samt Fackelrosen 5, 7 och 12. Stockholm Exergi fastigheter inom planområdet är Fackelrosen 15, 16, 3, 4, 11, Vassen 3 samt Hässelby villastad 10:42 och 10:43. Markanvisning till en eller flera byggaktörer väntas ske vid årsskiftet 2020/2021.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen finns möjligheter till stadsutveckling i Hässelby strand. Om en ny kraftvärmeanläggning kan anläggas på det gamla deponiområdet i Lövsta, kan det ersätta värmeverket i Hässelby strand och därmed frigöra mark för stadsutveckling. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i utvecklingen av området.

Vidare anger översiktsplanen att Maltesholmsvägen och Fyrspannsgatan bör omvandlas till urbana stråk kantade med ny blandad bebyggelse. Stråket längs med Mälaren är i översiktsplanen utpekad som ett område där förstärkningar föreslås i den regionalt betydelsefulla gröna infrastrukturen. Samtidigt kan rekreativa kvaliteter utvecklas för att berika närmiljön.

Riksintressen

Vattenområdet utanför Hässelby strand ingår i farleden 912 Hässelby (sträckan Björnholmen-Lövholmen) vilket utgör ett riksintresse för sjöfart. Intresset är kopplat till bränsletransporter till verket och dess verksamhet. I och med projektets genomförande kan en förändring av riksintressedefinieringen bli aktuell.

Planområdet ingår i de båda geografiska områdena *Kustområden och skärgårdarna i Södermanland och Uppland* samt *Mälaren med öar och strandområden* har angetts som riksintressen av riksdagen bland annat med hänsyn till det rörliga friluftslivet. Enligt miljöbalkens bestämmelser ska det inte utgöra något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs även delvis av hindersbegränsat område för flygtrafik kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Slutligen ligger planområdets vattenområden inom riksintresset för yrkesfiske.

Intentionsavtal

Staden och Stockholm Exergi samägt med Stockholms stad (dåvarande AB Fortum Värme) tecknade 2011 ett intentionsavtal om att utreda förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby strand. Det nya verket i Lövsta kommer att bidra till att trygga el- och värmeförsörjningen i staden på ett mer miljövänligt och hållbart sätt än i dagsläget, bland annat genom att koleldningen i Värtan har upphört. I och med intentionsavtalet fick exploateringsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för

bostadsbebyggelse i Hässelby strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Nuvarande förhållanden

Områdeskaraktär

Planområdet ligger vid Mälaren i Hässelby strand, knappt 500 meter från Hässelby strands centrum med slutstation för tunnelbanans gröna linje. Hässelby strand karaktäriseras av en storskalig och öppen bebyggelsestruktur med höga punkthus och lägre lamellhus om fyra till fem våningar. Mälaren, naturområdena och parkerna är ständigt närvarande i området.

Hässelby strand planlades på 1950-talet och området är karaktäristiskt för perioden. Husen är placerade i grupper med omväxlande låga smalhus och högre punkthus i sex till sju våningar. Inne i kvarteren finns mycket kvar av naturmark och många skyddade lekplatser och planteringar. Hässelby strand är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö.

Hässelby värmeverk och dess kulturmiljö

Värmeverket är grönklassat av Stadsmuseet, vilket betyder att det är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby värmeverk uppfördes på 1950-talet. Kontorsdelen mot vattnet har en väl gestaltad arkitektur som är inspirerad av internationell modernism. Anläggningen har ett samhällshistoriskt värde och är av ett kommunaltekniskt intresse. De två höga skorstenarna är viktiga riktmärken för hela stadsdelen.

Värmeverket består av ett flertal byggnader, två höga skorstenar, bergrum samt en kaj med ett antal byggnader där det bedrivs hamnverksamhet. Mellan de större byggnaderna och kajen finns ett allmänt promenadstråk som utgör en del av ett längre promenadstråk längs med Mälaren. Värmeverket omges av parkmark. Nordväst om värmeverket finns Hässelby strandbad och norr om värmeverket ligger Hässelby begravningsplats. Sydväst om området ligger en småbåtshamn.

Naturmiljö

Planområdet består av hårdgjorda ytor och skogs- och hållmark och ligger inom spridningszonen för Stockholms gröna infrastruktur. Planområdet ligger mellan de gröna kilarna Görvälnkilen och Ekerökilen och är en del i ett så kallat svagt grönt samband. Detta innebär att planområdet är viktigt för kilarna som helhet men att det också är utsatt för förändringstryck i form av bebyggelse och infrastruktur. De gröna gångstråken längs Mälaren är ett sammanhållande stråk och spridningskorridorer för eklevande

insekter och groddjur. Inom planområdet förekommer det också flera ekar som är mycket värdefulla för naturmiljön.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Görvälns tillrinningsområde. Mälaren-Görväln är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringen visar att det finns platser inom planområdet som ligger under rekommenderad grundläggningsnivå och som därför riskerar att översvämmas vid höga flöden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, primär skyddszon.

Markföroreningar

Inom planområdet förekommer flera kända föroreningar och det föreligger risk för okända markföroreningar då det inom området finns oljedepå, förbränningsanläggning och hamn som hanterar miljöfarliga ämnen.

Planförslaget

Förslaget prövar struktur och volym för ny bebyggelse på platsen för Hässelbyverket. Detta innebär att verket med dess kulturhistoriskt och ekologiskt värdefulla miljö invid Mälaren omvandlas till ett område med tre förskolor, parker, lokaler och cirka 1500 bostäder med varierad karaktär och skala.

Området är mycket kuperat där bland annat höjdskillnaden mellan kajen och kullen bakom befintligt värmeverk är 26 meter. En stor andel av den föreslagna bebyggelsen kommer att placeras i suterräng. Bebyggelsens typologi varierar liksom antalet tillåtna våningar. Områdets högsta byggnad är 20 våningar, men de flesta punkthusen är tio till tolv våningar medan de flesta lamellhusen är sex eller sju våningar.

Lokaler för centrumverksamhet är obligatoriska i vissa strategiska lägen och möjliggörs på ett flertal andra platser inom området. Inom detaljplanen finns även markområden för tekniska anläggningar och områden reserverade under mark för de kvarvarande bergrummen. Den lokala scoutverksamhetens byggnad bekräftas.



Illustrationsplan över samrådsförslaget. (SWMS arkitektur)

Strandpromenaden och badplatsen med sina rekreativa och ekologiska värden och värmeverkets bevarade delar är centrala kvaliteter i planområdet. Att tillvarata, utveckla och renodla dessa kvaliteter är ett övergripande koncept i planförslagets utformning. Merparten av värmeverkets byggnader och anläggningar rivs, men några delar föreslås bevaras. Dessa skyddas av q-bestämmelser i planförslaget. Delarna har valts ut för att lyfta fram och berätta om platsens och stadens historia och med detta bidra till områdets identitet.



Koncept för ny bebyggelse längs promenadstråket mellan kaj och bevarad kontorsbyggnad. (SWMS arkitektur)

Den nya bebyggelsen på kajen och platsen för själva verket utformas på ett sätt som påminner om verkets rektangulära särdrag. Poppelallén blir kvar för att fortsatt rama in strandpromenaden. En urban och industriell känsla eftersträvas. Planen innehåller inga utformningsbestämmelser för ny bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare efter markanvisning, i samverkan med markanvisade byggaktörer.

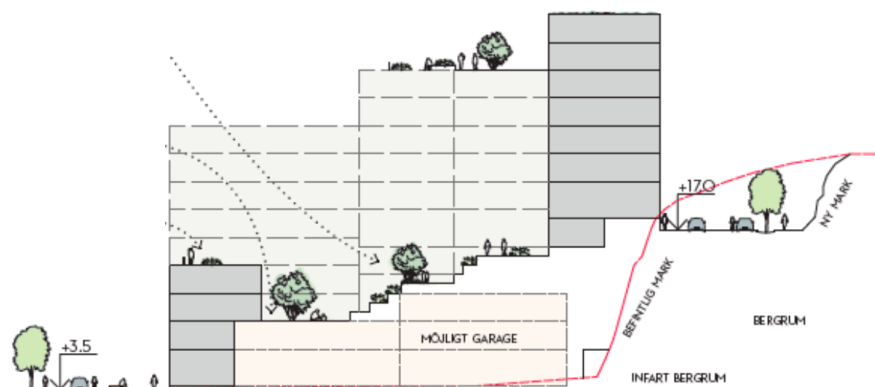


Föreslag på utformning för allmän plats längs kajens sydöstra kant. (SWMS arkitektur)

Bebyggelsen i de omgivande områdena, i skogsområdena och längs Fyrspannsgatan föreslås efter markanvisning att anpassas mer till de rådande natur- och rekreationsvärdena samt till den äldre 1950-talsbebyggelsen i Hässelby strand.

Ett nytt vägnät har arbetats fram med fokus på att skapa flera olika vägar mellan Fyrspannsgatan och nivån vid Mälarens strand. De tillgängliga gatorna kompletteras med trappgränder som löper från

höjderna ner mot kajen. Intentionen är att merparten av parkeringsbehovet löses i de centrala kvadratiske kvarteren. Den dramatiska topografin möjliggör för garage att byggas i flera plan utan att tillsynes påverka den omgivande stadsbilden. Det lägesspecifika p-talet är 0,6. Parkeringsfrågan och mobilitetstjänster kommer att studeras vidare i samarbete med de kommande byggaktörerna.



Konceptsektion för hur byggnadsvolym in mot bergsskärning kan användas för garage samtidigt som en solbelyst och trappande innergård erhålls. (SWMS arkitektur)

Planförslagets konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken vilket föranlett att en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Planen bedömdes kunna ha betydande miljöpåverkan på kulturmiljön, som bedöms få betydande konsekvenser i och med planens genomförande.

En växande stad

Planförslaget är ett maximalt utnyttjande av marken med 1500 bostäder på en relativt begränsad yta. Planområdet ligger attraktivt vid Mälaren med gångavstånd till tunnelbanan och har goda möjligheter att inhysa kvalitativa boendemiljöer. Planförslaget ger möjlighet till centrumverksamheter för att möta den tillkommande efterfrågan i samband med bostadsexploateringen. Näringslivet kring Maltesholmstorget bedöms även påverkas positivt med det utökade kundunderlaget i stadsdelen. Den kulturhistoriska miljön kopplat till det befintliga värmeverket bedöms, i enlighet med den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen, påverkas kraftigt.

En sammanhängande stad

Planförslaget innebär utbyggnad av nya gång- och cykelbanor som stärker kopplingen mellan de olika stadsdelarna i området.

Befintliga gång- och cykelkopplingar mellan Hässelby Strand och Hässelby villastad stärks med tydlighet och trygghet. Biltrafiken på omkringliggande gator väntas öka vilket bedöms leda till försämrad framkomlighet. Inga förändringar för kollektivtrafiken väntas ske.

Trygghet

Hässelby värmeverks område är idag präglat av stängsel, slutna fasader och otillgängliga kajtor. I och med omvandlingen av området kommer bostäder med öppnare fasader och bättre tillgång till strandlinjen skapas inom området. De tillkommande bostäderna medför ökande rörelser i området vilket bedöms leda till en ökad trygghet.

Jämställdhet

Trygghet i ett område är viktigt även från ett jämställdhetsperspektiv. Det är t ex framförallt kvinnor som kan tvingas avstå från att delta i olika aktiviteter på grund av upplevd otrygghet på vägen till aktiviteten eller på vägen hem. Åtgärder som medför att fler kvinnor tar del i det offentliga rummet ger en ökad trygghet generellt för alla människor som rör sig där. Detaljplanen bedöms därför bidra positivt till jämställdheten.

God offentlig miljö

Planen reglerar inte i detalj byggnaders och anläggningars arkitektoniska utformning eller gestaltning. Till granskningsskedet kommer dessa frågor studeras och planen bedöms kunna skapa händelserika och varierande offentliga rum genom tillägg av utformningsbestämmelser i detaljplanen. Möjligheten till vattensport bedöms öka i och med hamnens nedläggning och att kajen tillgängliggörs för allmänheten. Andelen yta för rekreation minskar samtidigt som nyskapade ytor får ett större rekreativt värde. Sjöscoutkårens verksamhet bedöms kunna fortgå obehindrat.

En klimatsmart och tålig stad

Under processen har arbete med ekosystemtjänster skett vilket även beskrivs i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen. De flesta typer av ekosystemtjänster finns på platsen idag och kommer därför skyddas. Dagvatten väntas kunna tas om hand enligt stadens dagvattenpolicy. Tillgången till vatten bedöms öka i och med att kajen tillgängliggörs för allmänheten. En mindre del av idag orörd mark inom strandskyddszonen kommer ianspråkta av kvartersmark. Allmänheten har tillträde till hela strandlinjen.

Risker bedöms kunna hanteras väl och hela verksamhetsområdet med omnejd genomgår sanering vilket bedöms som positivt för ekosystemet. Utredning av buller, dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer, luftkvalitet, maritima risker kommer göras i detalj efter markanvisning.

Planen är en del i en stor omställning av Stockholms energiförsörjning i och med att planen är kopplad till projektet att anlägga den nya renare kraftanläggningen i Lövsta. Planen bedöms därför bidra till ett mer hållbart Stockholm.

Planprocess

Process

Detaljplanen tas fram genom ett utökat förfarande och planförslaget och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning var på samråd 4 februari till 17 mars 2020. Under samrådstiden inom cirka 170 samrådssynpunkter varav cirka 150 från privatpersoner. Samrådsmöte höll 4 mars i Maltesholmsskolans matsal i Hässelby Strand. Mötet hölls i form av ett öppet hus och cirka 80 personer deltog.

Samlade synpunkter

Länsstyrelsens yttrande innehåller synpunkter gällande ett flertal sakfrågor bland annat påverkan på riksintressen samt på föroreningar och risken att dessa under olika omständigheter når Mälaren. På ett generellt plan anser länsstyrelsen att underlag saknas i de flesta sakfrågor i en sådan utsträckning att de inte kunnat göra en bedömning om huruvida föreslagen markanvändning är lämplig eller inte. Andra frågor som lyfts är huruvida planförslaget överensstämmer med stadens översiktsplan och RUFS. Länsstyrelsen syn på risk-, naturvärdes- och hälsofrågor delas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Stockholm Exergi, i form av fastighetsägare, motsäger sig ett bevarande av vissa delar och menar att ett genomförande av ett bevarande är komplext och riskerar att bli kostsamt samt tidskrävande. Dessa synpunkter delas även av exploateringskontoret.

Några remissinstanser, bland annat kulturförvaltningen och skönhetsrådet, har ställt sig negativa till planförslaget i sin nuvarande utformning då de anser att planförslaget inte förhåller sig respektfullt till sin omgivning och inte tillräckligt tillvaratar de kulturhistoriska värdena. Några remissinstanser, bland annat försvarsmakten, har inte haft någon erinran mot planförslaget.

Cirka 150 av yttrandena var från privatperson. Majoriteten av dem är boende i verkets närhet. Från privatpersoner har bebyggelsens skala och utbredningen ifrågasatts. Många ser gärna att kajen används uteslutande för rekreation och den bebyggelse som planeras bredvid begravningsplatsen i planområdets norra del har

fått skarp kritik, även från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Privatpersoner har även ifrågasatt stadens planering i skolfrågan samt kapacitet i vägnätet och kapacitet på tunnelbanans gröna linje. De befärar att den föreslagna mängden bostäder skulle innebära en befolkningsökning på 50 % i Hässelby strand och att befintlig samhällsservice och allmänna ytor inte skulle klara av detta. Flera yttranden framför att de två identitetsskapanden skorstenarna bör bevaras. En handfull personer uttrycker uppskattning för att verket avvecklas, men delar en generell syn på att bebyggelsen utbredning och skala är för kraftig. De lokala föreningar som valt att yttra sig framför liknande synpunkter som privatpersonerna. Scoutkåren ser positivt på att deras byggnad får planstöd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De inkomna synpunkterna utgör ett viktigt underlag för stadsbyggnadskontorets vidare arbete med planen. Kontoret har i detta projekt gått ut på ett tidigt plansamråd i syfte att kunna göra strukturella förändringar i efterkommande granskningsskede.

Projektets stora intressekonflikt ligger i antalet bostäder som möjliggörs i planen. Påverkan på stadsbild och påverkan för befintliga boenden inom stadsdelen står mot stadens bostadsmål och möjligheten att ekonomiskt kunna genomföra planen.

Stadsbyggnadskontoret delar synen om att planen medför en hög exploatering och föreslår att strukturen och byggnadsvolymer studeras vidare för att kunna tillskapa nya stadsqualitéer inom stadsdelen i kombination med att säkerställa projektets genomförbarhet.

Intressekonflikter finns även mellan sparad grönska och möjlighet att fördela byggnadsvolymer på en större andel av markytan inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret liksom vissa remissinstanser och många medborgare ser ett stort värde i de kvarvarande grönområdena och kommer att se över hur volymer inom kvartersmarksområdena kan omfördelas och hur gatunätet kan effektiviseras.

Stadsbyggnadskontoret delar inte medborgarnas oro att kapaciteten i kollektivtrafiknätet inte skulle vara tillräcklig. Trafikförvaltningen som ansvarar för kollektivtrafikförsörjningen är remitterad i samrådet men har valt att inte yttra sig i frågan.

Gällande skolfrågan kommer nya skolplatser att behöva tillskapas i närområdet. Stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans med utbildningsförvaltningen parallellt med att undersöka lämpliga platser för detta.

Det framtida gestaltningsarbetet kommer att inledas efter markanvisning. Stadsbyggnadskontorets intention är att sträva efter en anpassning av bebyggelsen till omgivningen samtidigt som en tydlig inspiration hämtas från det befintliga värmeverket. Även balkonger, takutformning och förhållande till gatorna kommer att studeras under framtagandet av granskningshandlingar.

Att på ett tydligt sätt ta tillvara de kulturhistoriska värdena på platsen har varit en av utgångspunkterna i planarbetet. Samrådet har visat att det finns önskemål om att bevarande ytterligare delar från verket samtidigt som fastighetsägarna motsätter sig ett bevarande. Stadsbyggnadskontoret kommer fortsättningsvis undersöka genomförbarheten av ett bevarande av delar av bebyggelsen. På grund av föroreningar i byggnaderna, behöver de kulturhistoriska värdena, som bevarad bebyggelse ger, ställas mot kostnaden för saneringen.

Stadsbyggnadskontoret noterar länsstyrelsens bedömning om att det inte ännu är säkerställt att föreslagna markanvändningar är lämpliga. Kompletterande utredningar kommer därför göras för dagvatten- och skyfallshantering, trafikflöden, trafikbuller, geoteknik och föroreningar. En maritim riskutredning kommer att tas fram. Då strukturen kan komma att genomgå ändringar kan utredningar om påverkan av elektromagnetisk strålning och utredning av påverkan på spridningssamband bli aktuella att ta fram.

Samrådet har förlagts tidigt i processen vilket medfört att få frågor har studerats i detalj. Många synpunkter från remissinstanser föranleder därför inga ändringar i sig utan utgör istället en kunskapsgrund för den kommande revideringen av planförslagets struktur och bebyggelse.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Senast stadsbyggnadsnämnden hanterade ärendet var vid beslut om planstart 23 maj 2018. Nämnden beslutade då att starta planarbete utifrån stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Granskning	augusti 2022
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	maj 2023
Antagande i kommunfullmäktige	augusti 2023

Planavtal

Planavtal är tecknat med exploateringskontoret för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att en omvandling från ett verksamhetsområde till ett nytt bostadsområde i ett naturskönt läge är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att den förhållandevis höga exploateringen medför, med nuvarande utformning, konsekvenser för den framtida boendemiljön och stadsbilden i området. De topografiska förhållandena gör att byggnation av framtida bostäder och framtida allmän platsmark blir förhållandevis kostsam. En översyn kommer därför göras av strukturen och bebyggelsen i syftet att hitta en mer gynnsam fördelning av exploateringen med avseende på stadsmiljö och utbyggnadskostnader. Kontorets bedömning är att det går att hitta en bättre balans i volymerna samtidigt som projektets genomförbarhet säkerställs. Kontoret menar att detta kan uppnås med justerade placeringar, ett förenklat gatunät och andra typologier.

Bevarandet av befintliga byggnader tillhörande värmeverksanläggningen är en komplex fråga och genomförandet av ett bevarande skulle innebära svårigheter vid rivning av resterande delar och sanering. De byggnader som i samrådsförslaget föreslås bevaras har ett stort identitetsskapande värde för det framtida bostadsområdet. Då de inte representerar helheten hos den befintliga verksamheten är det kulturhistoriska värdet begränsat. En sammantagen bedömning är därför att genomförande av bevarandet behöver detaljstuderas med utgångspunkt att endast kontorshuset behålls.

Medborgarna har sett den framtida befolkningsökning som en negativ aspekt med planförslaget där trängsel i kollektivtrafik, vägnät, allmänna plats och skolor varit den tydligaste anledningen. Stockholms bostadsmål är ett politiskt beslut och ett allmänt intresse. Stadbyggnadskontoret bedömer att Hässelby strand tål den förväntade befolkningsökningen och att den bidrar till ett större underlag för det lokala näringslivet samtidigt som de ökade folkrörelserna väntas leda till större trygghet. Sammanvägt konstaterar stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse på ett övergripande plan är lämplig på platsen och att omvandlingen av

verksamhetsområdet till ett bostadsområde är positivt för
närområdet i stort.

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

SLUT