

**Handläggare**  
Rhoda Heresson-Ringskog  
Telefon 08-508 27 421**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Paradsängen 1 i Hässelby strand (100 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Förslaget avser pröva påbyggnad på befintliga hus samt nybyggnad inom fastigheten. Kontoret bedömer att detaljplanen innebär en värdeskapande komplettering då redan ianspråktagen yta föreslås utvecklas med ny bostadsbebyggelse samtidigt som Aprikosgatans gaturum kan stärkas. Tillkommande parkeringsbehov ska lösas i underjordiska garage och bidra till att skapa goda boendemiljöer samt ett levande gaturum. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att en tillräcklig förgårdsmark uppnås. Påbyggnad på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär och kunskap om bärande kvaliteter.

Willhem Stockholm AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden 27 maj 2021. Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträtthavare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

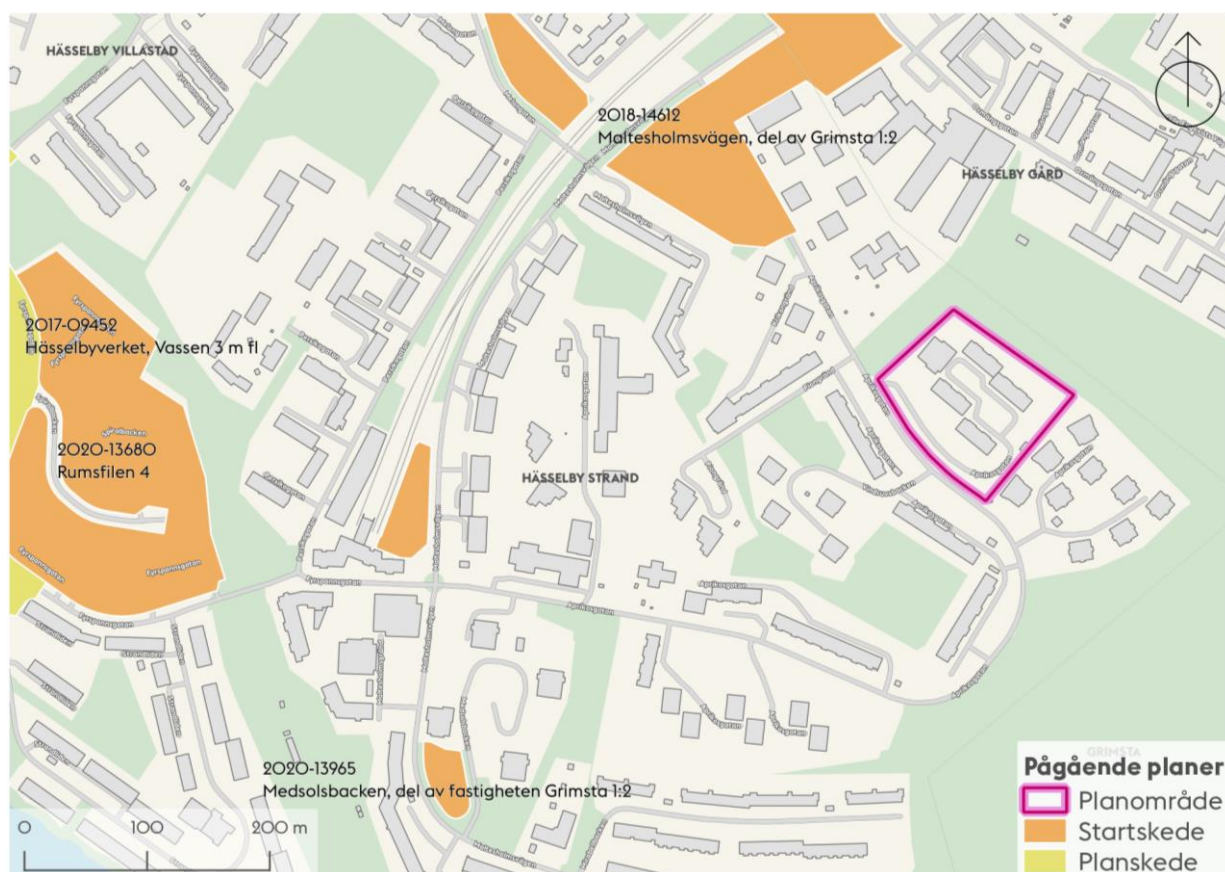
### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Förslaget innebär att pröva påbyggnad på befintliga hus samt nybyggnad inom fastigheten. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Projektet ska bidra till att stärka Aprikosgatans gaturum och möjliggöra en levande gatumiljö.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand utmed Aprikosgatan. Arealen uppgår till cirka 1,3 hektar.



Kartan redovisar planområdets läge inom lila markering. Närliggande detaljplaner är markerade i gult och orange.

#### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Pl 6554 anger användningen bostadsändamål.

#### Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612, syftar till att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk med 500–550 bostäder och förskola.

Detaljplan för Medsolsbacken, dnr 2020-13965, syftar till att möjliggöra för ett flerbostadshus med cirka 50 bostäder på del av fastigheten Grimsta 1:2, mellan Medsolsbacken och Maltesholmsvägen.

Detaljplan för Rumsfilen 4, dnr 2020-13680, syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 160 bostäder.

Detaljplan för Vassen 3, dnr 2017-09452, syftar till att möjliggöra omvandlingen av Hässelbyverkets område med omnejd till ett nytt bostadsområde med cirka 1 500 bostäder.

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträttshavare.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen kategoriseras bebyggelsen i Hässelby strand som stadsutvecklingsområde - komplettering. Det är ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### Stockholms byggnadsordning

Hässelby strand ingår i stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt i de sammanhållna husgrupperna, vanligtvis höga punkthus och flerfamiljshus i tre till fyra våningar. Nya byggnader ska utformas utifrån befintlig struktur och en tolkning av platsens förutsättningar utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska värnas och parkering på gröna ytor och bostadsgårdar ska undvikas. Vid ombyggnader ska den ursprungliga volymen, proportionerna och takformen vara en utgångspunkt. Karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

## Markanvisning

Willhem Stockholm AB har fått markanvisning av exploateringsnämnden 27 maj 2021.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Stadsdelen Hässelby strand utgörs av en mosaik av bebyggelsetypologier placerade på höjdparter, ofta med bevarade grönområden mellan bebyggelsegrupperna. Längs med Aprikosgatan domineras stadsbilden av grupperade punkthus och höga lameller. Längs med gatan finns väl tilltagen förgårdsmark som oftast används som boendeparkering men bidrar också till ett grönskande gaturum. Inne i kvarteren finns mycket naturmark bevarad tillsammans med lekplatser och planteringar.

Våningsantalen varierar mellan tre och åtta våningar där de högsta husen är placerade långt från gatan, vilket gör att gaturummet upplevs proportionerligt. På fastigheten Paradsängen 1 finns i dag fem byggnadskroppar bestående av ett punkthus och fyra lameller placerade runt en gemensam gårdsbildning. Våningsantalet är tre våningar och bebyggelsen ligger placerad på ett höjdparti med en kvartersgata som leder upp från Aprikosgatan. Gården mellan husen innehåller sociala funktioner så väl som angöring till bostäderna. En stor del av den resterande fastigheten har naturkaraktär och ansluter i norr till en dalgång som leder vidare mot Grimsta naturreservat. Mot söder finns berg i dagen och en gångväg ner mot Aprikosgatan.



*Flygbild över planområdet. Planområdets ungefärliga läge inom röd markering.*

#### Kulturmiljö

Hela den aktuella fastigheten innehar grön klassificering av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby strand som helhet innehar också kulturhistoriska värden kopplade till den luftiga strukturen med omväxlande bebyggelsetypologier grupperade i enklaver. Den befintliga bebyggelsen inom Paradsängen 1 är ursprunglig till sin karaktär med tidstypisk fasadutformning.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge cirka 500 meter från Hässelby strands tunnelbanestation. Aprikosgatan har ett lågt trafikflöde om 200 fordon per dygn.

#### Miljö

Planområdet ligger i utkanten av habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel och eklevande insekter. En tidig bedömning är att planen inte påverkar habitatnätverkens utbredning. Habitatförstärkande åtgärder studeras i samband med framtagande av grönytefaktor för kvartersmark.

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens avrinningsområde. Fiskarfjärden har måttlig ekologisk status enligt Vattenmyndighetens bedömning. Den uppnår inte god kemisk status på grund av höga halter av antracen och TBT. Källorna till det kan vara förorenad mark, till exempel gammal industrimark, varv och båtuppläggningsplatser.

Dagvatten från planområdet ska hanteras enligt Stockholms dagvattenstrategi. Skyfallskarteringen visar att det finns områden med stående vatten inom fastigheten samt rinnvägar som behöver beaktas.

#### Planförslaget

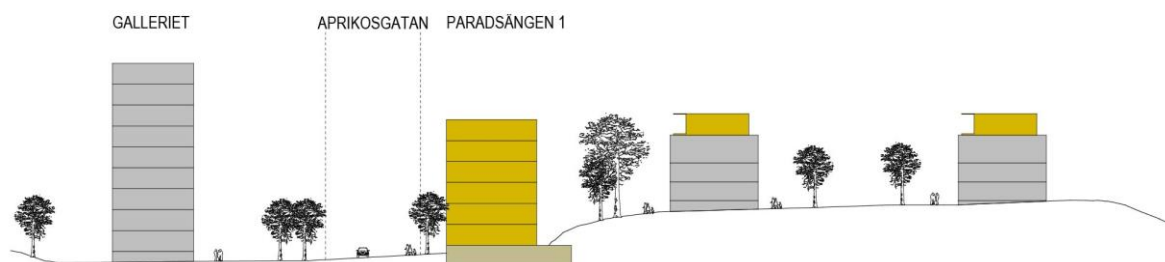
Planen syftar till att pröva en till två nya byggnader inom Paradsängen 1 och påbyggnad med en till tre våningar på befintliga byggnader. Totalt kan förslaget ge cirka 100 nya bostäder. De nya byggnaderna föreslås placeras utmed Aprikosgatan. I dag finns en kvartersgata på fastigheten som också används som boendeparkering. En ny dragning av kvartersgatan samtidigt som parkering kan ordnas i underjordiska garage innebär att yta frigörs för ny bostadsbebyggelse. För den befintliga bebyggelsen innebär det att lamellerna prövas med en vånings påbyggnad och punkthuset med tre våningar. Parkeringstalet förväntas bli runt 0,77 för befintlig och tillkommande bebyggelse vid full utbyggnad.

Tillkommande parkeringsbehov ska lösas i garage under mark inom den nya bebyggelsen. Det befintliga behovet behöver studeras i den fortsatta processen men bedöms inte ge upphov till utökad markparkering inom fastigheten.

Den södra sidan mot Aprikosgatan som föreslås bebyggas innehåller flera värden som stadsbyggnadskontoret anser behöver beaktas i den fortsatta processen. Den gångväg som leder ner mot Aprikosgatan är viktig att värna och berget som är tydligt markerat i gaturummet behöver vara en del i den kommande gestaltningen. Höjden på bebyggelsen behöver anpassas efter gaturummets proportioner. Anslutande bebyggelse på motsatt sidan Aprikosgatan är nio våningar inklusive garage- och vindsvåning och är placerad cirka 17 meter från gatan. Då husen inom planområdet får betydligt mindre förgårdsmark och gatubredden endast är 14 meter bedömer kontoret att utgångspunkten bör vara totalt fem till sex våningar inklusive vindsvåning. Garage föreslås lösas delvis i suterräng, vilket ställer krav på att utförandet ska bidra till en levande gatumiljö där slutna fasader mot gatan undviks. Förslagsvis placeras andra funktioner mot gatan. För att bevara karaktären av grönska i gaturummet ska bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot gata. En ny tillgänglig dragning av kvartersgatan krävs för att tillgodose behovet av angöring till området.

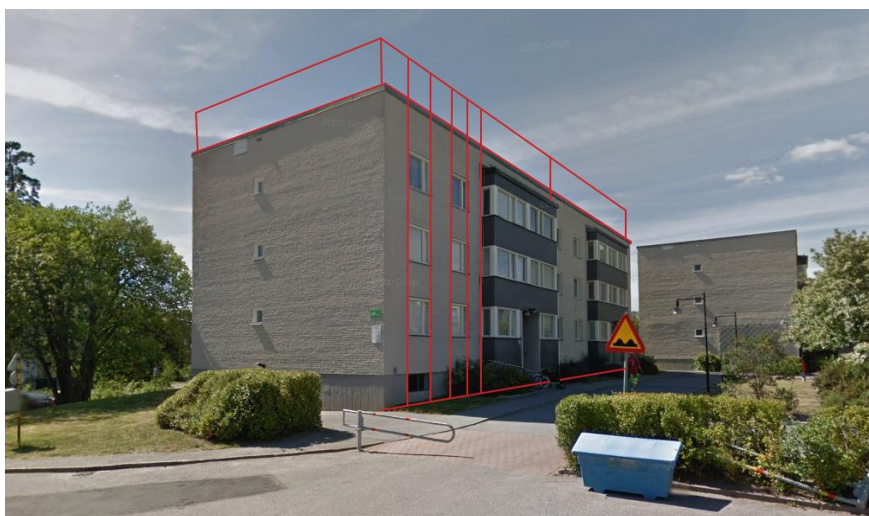


*Skräfferade gula områden ska utredas för påbyggnad i en till tre våningar. Skräfferat blått område utreds för nybyggnad vid Aprikosgatan. Inom grönmärkat område finns landskapselement och en entré till området som behöver omhändertas i den fortsatta planeringen.*



*Sektion som visar påbyggnad och nybyggnad inom Paradsängen 1 i förhållande till Aprikosgatan och närliggande fastighet. Bild: Liljewall arkitekter.*

Påbyggnaderna ska ges en genomtänkt gestaltning som fångar upp befintlig fönstersättning, rytm, material och kulör. Ett tydligt indrag från fasadliv bör göras för att öka läsbarheten av den ursprungliga volymen. I den fortsatta processen anser stadsbyggnadskontoret att en kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys ska ligga till grund för gestaltningen.



*Påbyggnaden ska ta fasta på befintlig rytm, fönstersättning, material och kulör. Nuvarande takavslut bör vara tydligt markerat och påbyggnaden indragen från fasadliv. Bilden anger inte höjden på förslaget.*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Förslaget är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Att väva samman ny och befintlig bebyggelse är en förutsättning för att Stockholm ska kunna utvecklas samtidigt som nya värden ska kunna skapas. I den fortsatta processen ska en kulturmiljöutredning tas fram, som bör ligga till grund för utformningen av planförslaget. Även en antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget tas fram.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget bidrar till att stärka lokala centrum i Hässelby strand och Hässelby gård.

#### **En sammanhängande stad**

##### En socialt sammanhållen stad

Genom att tillföra bebyggelse till Aprikosgatan kan förslaget bidra till målet om en sammanhängande stad.

##### Trygghet

För att öka den upplevda tryggheten ska projektet bidra till en levande gatumiljö. Bottenvåningens fasader ska ha tillräcklig genomsiktighet och funktioner som stödjer ett aktivt gatuliv. Förslaget ska bidra till att nya bostäder får uppsikt över gångvägen som är en tydlig entré till bostadsområdet.

##### Jämställdhet

Förslaget bedöms ha positiv inverkan på jämställdhet. I området finns förskola, skola, goda möjligheter att resa kollektivt och nödvändig service, vilket underlättar i vardagen.

##### Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms vara positivt utifrån ett barnperspektiv eftersom trygghetshöjande effekter kan uppnås. Inga platser som särskilt används av barn påverkas av förslaget.

##### Trafik och mobilitet

Bostäder i kollektivtrafikhöga läge är positivt för att främja hållbara färdmedel. Gröna p-tal bör användas för att bidra till att sänka p-talet inom projektet ytterligare.

#### **God offentlig miljö**

##### Arkitektur och gestaltning

Utvecklingen kan bidra till en bättre kontinuitet i bebyggelsestrukturen. Att bebygga Aprikosgatan bidrar till en mer positiv upplevelse av gatumiljön. Påbyggnaderna ska ges en gestaltning som samspelar med och lyfter de befintliga byggnaderna.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Förslaget innebär att främst redan ianspråktaga ytor används för ny bebyggelse. Grönytefaktor för kvartersmark ska tillämpas i projektet för att uppnå goda boendemiljöer som också främjar ekosystemtjänster. En inventering och naturvärdesbedömning anser stadsbyggnadskontoret bör göras av de träd som påverkas av planförslaget. Stadens dagvattenstrategi ska användas för att fördröja och rena dagvatten inom kvartersmarken och planförslaget ska bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Genom att förtäta i anslutning till befintliga gator används marken mer effektivt. I förslaget omvandlas befintliga byggnader genom påbyggnad vilket är en effektiv och klimatsmart markanvändning. En översiktlig provtagning av miljöföroreningar bör göras för att bedöma markens lämplighet för de nya fristående byggnaderna.

## Planprocess

### Process

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd	oktober 2022
Granskning	april 2023
Antagande	september 2023

### Planavtal

Planavtal ska tecknas med Willhem Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på projektet som innebär nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge i Hässelby strand. Att bebygga redan ianspråktaga och hårdgjorda ytor bidrar till en effektiv markanvändning samtidigt som byggnationen kan stärka Aprikosgatan och skapa en bättre kontinuitet i gaturummet. Förslaget förutsätter att parkering kan lösas under mark i de tillkommande husen och att det kan göras på ett kvalitativt sätt som bidrar till en levande gatumiljö. Påbyggnaden samt utanpåliggande trapphus ska ges en gestaltning med utgångspunkt i kunskap om arkitekturens bärande kvaliteter och ursprungliga karaktär. Befintliga landskapselement och trappkopplingen från Aprikosgatan behöver enligt stadsbyggnadskontorets bedömning hanteras i den fortsatta processen och integreras i gestaltningen. Byggnadsvolymer ska studeras vidare utifrån hur stadsbilden påverkas med utgångspunkt i gaturummets proportioner.

Kontoret bedömer att planförslaget har goda förutsättningar att bli en värdeskapande komplettering och ett positivt bidrag till stadens bostadsmål med cirka 100 nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

**SLUT**