

Handläggare
Alexander Hansson-Göl
Telefon 08-508 27 328**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Smedshagen, Vitsenapen 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad (500 bostäder, förskola)

Förslag till beslut

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

Torkel Kjellman
Tf. stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson	Louise Heimler
Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

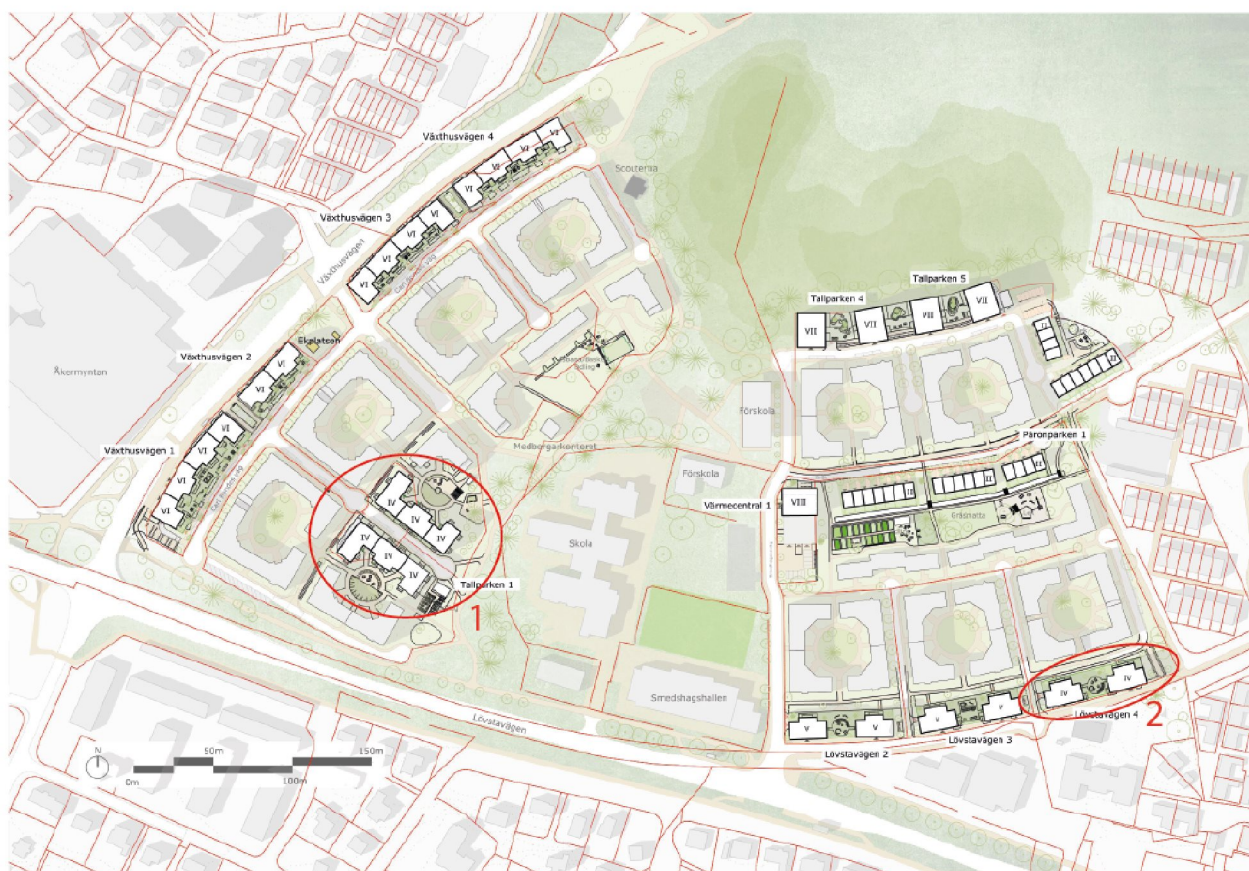
Detaljplanen möjliggör cirka 500 bostäder med blandande upplåtelseformer och bidrar till att utveckla Smedshagen till en urban miljö, stärka omgivande gaturum och tillföra stadskvaliteter. Förslaget innebär att främst befintliga parkeringsytor bebyggs då parkering kan lösas på ett mer effektivt sätt. Planområdet utgörs av bostadsområdet Smedshagen i Hässelby villastad som innehåller flera fastigheter som ägs av Hässelby Hem AB och delar av Hässelby villastad 10:13, 14:33 och 31:1 som ägs av Stockholm stad. Planen förutsätter beslut om markanvisning i exploateringsnämnden för bostadsändamål till Hässelby Hem AB.

Samråd genomfördes under perioden 16 juni till 17 augusti 2020. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturmiljö, trafik, översvämningsrisker, markföroreningar och geoteknik. Boende och sakägare har synpunkter på parkering, grönområden och olägenheter för grannar. Till granskningen föreslås förslaget förändras genom att rivning och ny bebyggelse inom kvarteret Åkervickern utgår för att värna den öppna bostadsgården och undvika ytterligare gator in i området. Parkeringen inom fastigheten Vitsenapen 3 föreslås provas för radhus för att bättre ansluta till

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

intelligande radhusbebyggelse och skapa ett mer småskaligt möte med anslutande gång- och cykelväg
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då markparering ersätts med ny bebyggelse och omgivande gator får ny inramning.

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



Illustrationsplan. (1) Förslag till rivning och ny bebyggelse inom kvarter Åkervickern utgår. (2) Prövas istället som radhus. Bild: Strategisk Arkitektur.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, förskola, service och nya parkeringslösningar i Smedshagen. Ny bebyggelse ska med hänsyn till befintliga kulturvärden och boendemiljöer bidra till en positiv utveckling av Smedshagen som helhet. Vidare syftar planen till att uppnå en hög entrétäthet mot omgivande gator. Mot Växthusvägen ska entréer ges särskild omsorgsfull gestaltning och lokaler för bostadskomplement ska främst placeras i bottenvåning med egen entré. Planen anger inriktning för gestaltningen där en hög kvalitet avseende byggnadsmaterial och utförande eftersträvas.

Bakgrund

Plandata

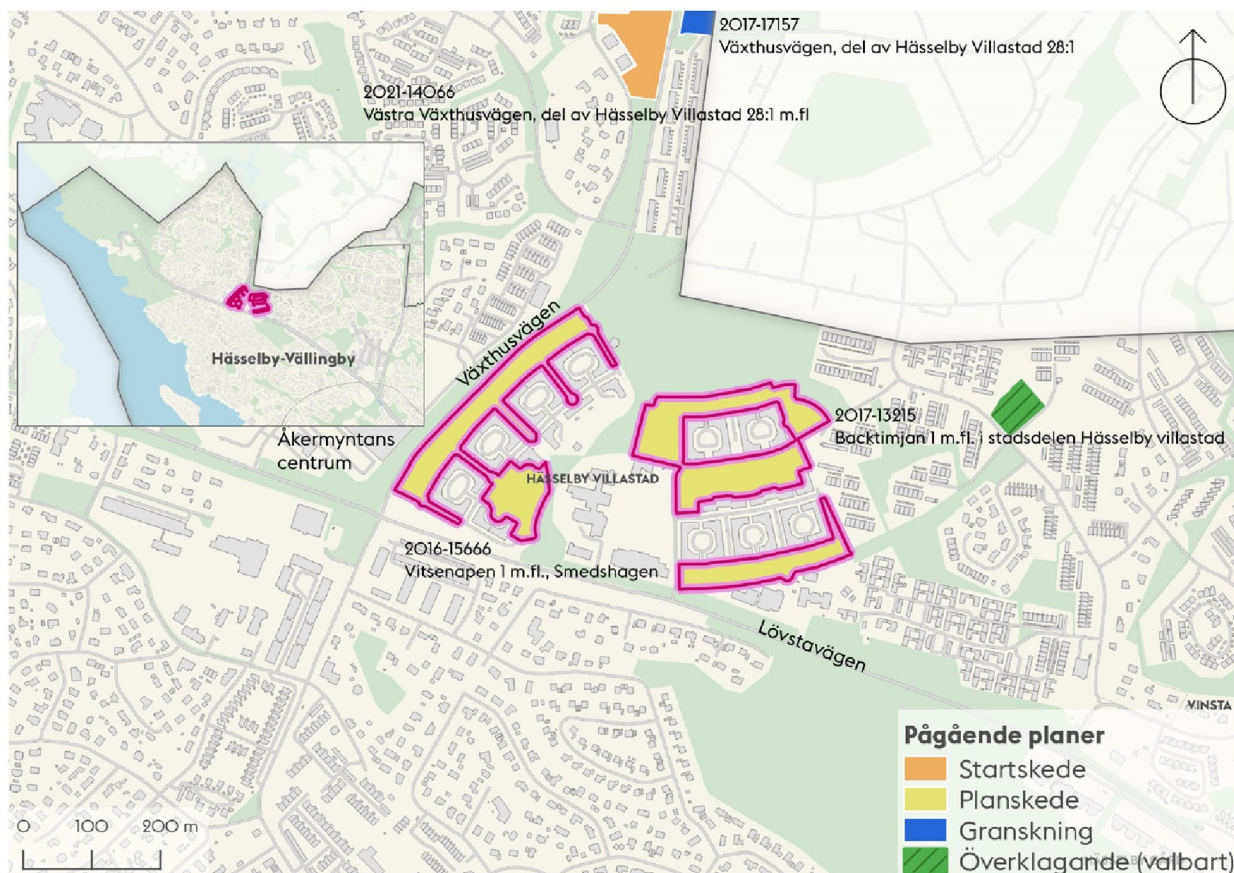
Planområdet omfattar bostadsområdet Smedshagen som i väster respektive söder avgränsas av Växthusvägen och Lövestavägen, i norr av ett grönområde mot gränsen till Järfälla och i öst av radhusbebyggelse i kvarteret Vitplustern. Arean uppgår till cirka 5 hektar.

Pågående detaljplaner i området

Växthusvägen, del av Hässelby Villastad 28:1 m.fl. (dnr 2017-17157). Syftet är att skapa cirka 200 nya bostäder inom ramen för Stockholmshusen längs med Växthusvägens östra sida. Planen har varit på granskning.

Västra Växthusvägen, del av Hässelby Villastad 28:1 m.fl. (dnr 2021-14066). Syftet med planen är att möjliggöra cirka 150 bostäder inom ramen för Stockholmshusen på Växthusvägens västra sida. Planen är inför samråd.

Backtimjan 1 m.fl. (dnr 2017-13215). Syftet är att möjliggöra 75 nya bostäder. Planen är antagen och ligger överklagad.



Pågående detaljplaner i närområdet. Aktuell detaljplan inom rosa markering.

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet utgörs av detaljplan P1 7914 från 1984. Detaljplanen reglerar den befintliga utbyggnaden av området med bostäder, kvartersgator, parkeringsytor och ett stort parkområde. En ändring av detaljplanen tillkom 1986 som medgav att två tidigare barnstugor gjordes om till bostäder. Planområdet omfattar även mindre delar av P17372 och P17015 som reglerar gata för Lövstavägen och Växthusvägen.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Åkervickern 1, 2 och 3, Vitsenapen 2, 3, 4 och 5, Åkersyran 1, Åkervädden 1, Åkerväplingen 2 och Vitsenapen 1 med privat markägare. Planen omfattar även del av Hässelby villastad 10:13, 14:33 och 31:1 som ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är utpekat i översiktsplanen som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär. De omgivande gatorna Växthusvägen och Lövestavägen är utpekade urbana stråk vilket innebär att de är gator som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att Växthusvägen och Lövestavägen får ny anslutande bebyggelse där det idag är markparkering.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen kategoriseras stadsdelen som *villastad* men har störst likheter med definitionen av *tät stadsenklav*. Tät stadsenklav definieras av täta enklaver med ett tydligt och hårt styrande planmotiv. Bebyggelsen är organiserad i halvslutna kvarter kring gemensamma gårdar. Husen är ofta i gatulivet vilket skapar täta gaturum. Trafiksepareringen är fortfarande till viss del styrande i planeringen, vilket har resulterat i långa sammanhängande gångstråk. Parkeringen är löst i separata parkeringshus i stadsdelarnas utkant eller som stora öppna ytor i bebyggelsestrukturen.

De täta stadsenklaverna ska utvecklas med utgångspunkt ur de tydliga gestaltningsidéerna vad gäller planmönster med axlar i gatustrukturen och tydliga bebyggelsefronter.

Kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv med beaktande av närliggande bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Planförslaget förutsätter markanvisning i exploateringsnämnden för bostadsändamål till Hässelby Hem AB och för förskola till SISAB.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse består i huvudsak av vinkelformade hus i fyra våningar placerade runt en delvis sluten kvartersgård. I anslutning till parkområdena finns friliggande punkthus och tvåvåningslängor. Karaktäristiskt för husen i Smedshagen är de flacka taken som är nedvinklade i kvarterens hörn, breda slätputsade fönsteromfattningar och spritputsade fasader i mjuka pastellfärger. Kvartersgårdarna nås genom höga gårdsportiker vilket innebär både en visuell och fysisk sammankoppling mellan gårdarna.

Området har en utpräglad grön karaktär vilket är ett resultat av förgårdsmark med planteringar, grönska på bostadsgårdar och väl tilltagna öppna ytor inom kvartersmark. Ett allmänt parkstråk leder genom bostadsbebyggelsen och ansluter till ett skogsparti i norr mot gränsen till Järfälla. Inom planområdet så återfinns flera asfalterade parkeringsytor, främst lokaliserade i utkanten av det befintliga bostadsområdet.



Stor och öppen bostadsgård inom kvarteret Åkervickern och de karaktäristiska spritputsade fasaderna i pastelltoner, breda fönsteromfattningar och nedvinklade tak.

Planförslaget

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, förskola, service och nya parkeringslösningar i Smedshagen.

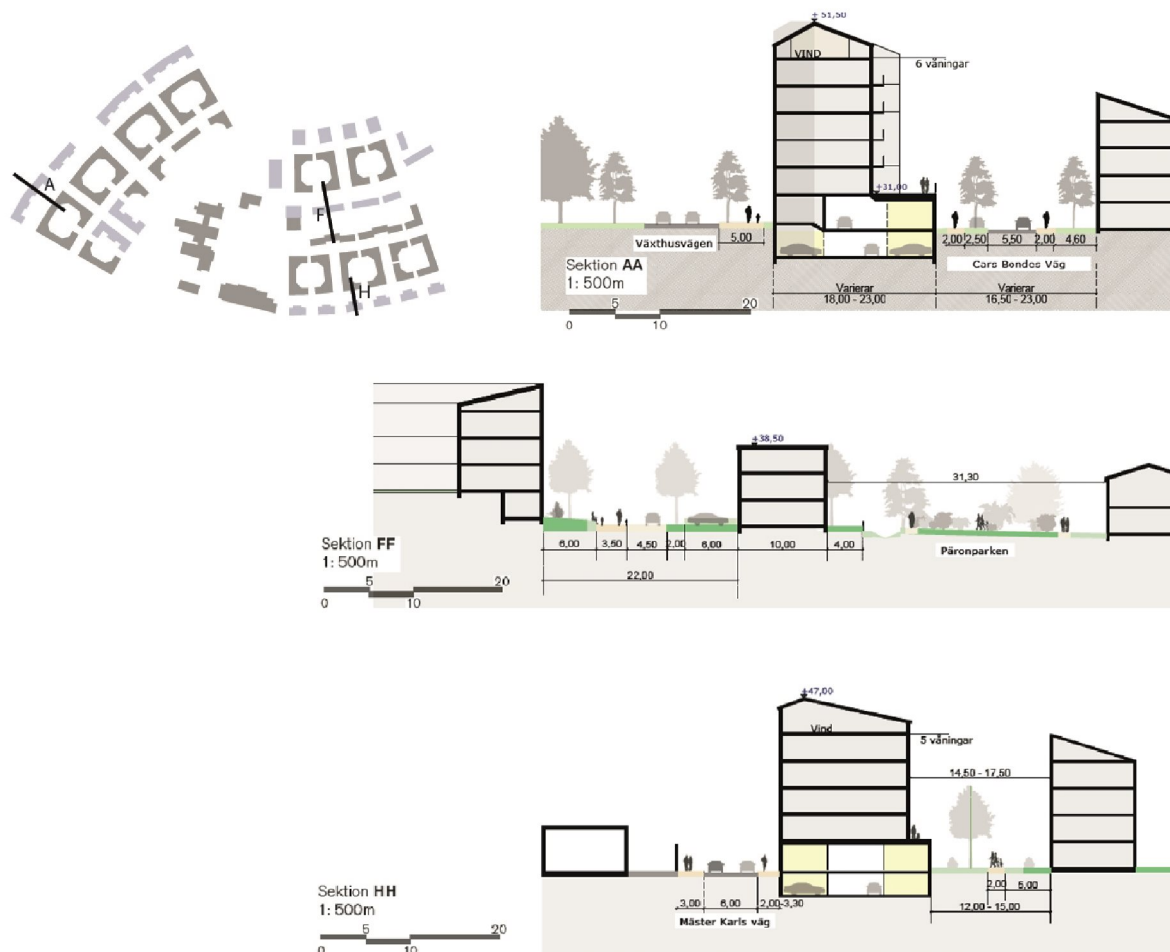
Planförslaget möjliggör cirka 500 nya bostäder och medför att Smedshagen utvecklas till en urban miljö med kvalitativa gröna inslag. Nya lokaler för service lokaliseras i anslutning till kollektivtrafik och befintligt stadsdelscentrum. En blandning av upplåtelseformer uppnås genom att möjliggöra för radhusbebyggelse, vilket kontrasterar mot befintliga och planerade flerbostadshus. Gårdsmiljöerna utvecklas med fokus på integrerade öppna dagvattenlösningar och odling som anknyter till områdets historiska användning.

Befintlig bebyggelse består av övervägande fyra våningshus i slutna och halvslutna kvarter och mot områdets grönområden en lägre skala om två våningar. Mot Växthusvägen skapas i förslaget en ny enhetlig bebyggelsefront med lameller i sex våningar. Mot Lövsstavägen placeras punkthus i fem till fyra våningar med en

sammanhängande bottenvåning. Typologin har valts utifrån att skapa bättre dagsljusförhållande för bakomliggande bebyggelse. I områdets mitt, vid den tidigare panncentralen föreslås ett punkthus i åtta våningar. På markparkeringen i områdets norra del föreslås punkthus i sju våningar med sammanhängande bottenvåning. Typologin har valts för att möjliggöra för fortsatt visuell kontakt med skogsområdet. I Pärönparken föreslås radhus i två våningar som anknyter till den befintliga skalan av bebyggelsen kring parken. Inom kolonilottsområdet planeras radhus i två våningar.



*Perspektiv från kvartersgatan och punkthusen mot skogsområdet i kv. Åkersyrån.
Bild: Strategisk Arkitektur.*



Sektioner som redovisar förhållandet för ny bebyggelse vid Växthusvägen (AA), Pärönparken (FF) och Löfstavägen (HH). Bild: Strategisk Arkitektur.

Arkitektonisk idé

Planförslaget bidrar till att stärka omgivande gator och offentliga rum genom tillförande av stadskvaliteter. Entréer, bostadskomplement och mindre lokaler för centrumändamål ska bidra till ökad rörlighet och att befolka allmänna platser. Genom att bebygga befintliga markparkeringar ges möjlighet att skapa nya kopplingar mot omgivningen, exempelvis Åkermymtans centrum. Förslaget skapar en tydlig ny årsring i områdets utkanter, med en högre bebyggelseskala men som inordnar sig den befintliga kvartersindelningen. Typologier har valts för att ge ett samlat intryck samtidigt som läsbarheten i den befintliga bebyggelsen bevaras. I områdets inre, intimare miljöer och mot villaområdet i öst planeras för radhusbebyggelse. På så sätt flätas områdena ihop och en mer blandad bebyggelse uppnås. Nya parkeringslösningar ska bidra till levande gaturum genom hög andel uppglasning och egna entréer.



Perspektivbild från Åkermyntans centrum mot föreslagen bebyggelse vid Växthusvägen. Bild: Strategisk Arkitektur.



Perspektivbild över föreslagen radhusbebyggelse sett från Vitpilstergård mot Smedshagsvägen. Påbyggnaden av värmecentralen längst bort i bilden. Bild: Strategisk Arkitektur.

Förslag till ändringar inför granskning

Till granskningen föreslås förslaget förändras genom att rivning och ny bebyggelse inom kvarteret Åkervickern utgår (1). Den öppna bostadsgården kan därmed värnas och ytterligare gator in i området undviks. Utformningen av bostadshuset vid panncentralen ska studeras utifrån hur omgivningspåverkan kan minskas (2).

Parkeringen inom fastigheten Vitsenapen 3 föreslås provas för radhus för att bättre ansluta till intilliggande radhusbebyggelse och skapa ett mer småskaligt möte med anslutande gång- och cykelväg (3). Carl Bondes väg, som i samrådsförslaget övergick till kvartersmark ska behållas som allmän gata.



Illustrationsplan med förslag till förändringar. Bild: Strategisk Arkitektur.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål med 500 nya bostäder. Förslaget bidrar också till att bredda utbudet av boende- och upplåtelseformer i stadsdelen.

En socialt sammanhållen stad

Att tillföra blandade upplåtelseformer skapar möjlighet för människor med olika bakgrund att mötas i vardagen samtidigt som det ger möjlighet till boendekarriär. Den nya strukturen möjliggör fler kopplingar till och från området då markparkeringen omvandlas.

Smedshagen har idag flera kvaliteter som är positiva utifrån ett barnperspektiv. Det finns bilfria vägar genom bebyggelsen som leder till målpunkter inom och utanför området. Centralt, längs med Smedshagsvägen, finns skola, förskola och idrottsverksamheter. Då delar av bostadsgården Pärönparken bebyggs planeras kompensation genom upprustning och tillskapande av nya funktioner inom kvartersmark. Förskolan, som planeras på stadens parkmark innebär att ramper behöver omlokaliseras.

Trygghet

Förslaget bidrar till ökad mänsklig närvaro i stadsdelen och intilliggande stadsdelscentrum. Bostäder på de tidigare parkeringsplatserna kan stärka gaturummen och bidra med ökad rörelse och höja den upplevda tryggheten.

Jämställdhet

I anslutning till planområdet finns god tillgång till service. Tillgången till skola och förskola kan också tillgodoses inom stadsdelen vilket kan bidra till en jämställd livsstil.

Kulturmiljö i en växande stad

Detaljplanen förhåller sig till befintlig kvartersindelning och bygger vidare på områdets gestaltningsidéer. Kompletterande typologier har valts efter att skapa ett sammanhållet tillägg utifrån ett helhetsperspektiv. Skalan ska bidra till att behålla en intim och småskalig känsla i områdets inre med en tydlig front med högre bebyggelse mot områdets utkanter. Negativa aspekter är att den sammanhållna och enhetliga strukturen och gestaltningen bryts.

Arkitektur och gestaltning

Arkitekturen ska förhålla sig till den befintliga kvartersindelningen och bidra till att området utvecklas med fler stadskvaliteter som att vända området utåt med entréer mot omgivande gator. Skalan förhåller sig till den tidigare gestaltningsidén med en lägre bebyggelse mot områdets inre parkrum och en högre skala och tydliga fronter mot områdets utkanter.

Trafik och mobilitet

Gatorna i Smedshagen har låga trafikflöden. Både Smedshagsvägen och Carl Bondes väg har flöden runt 200 bilar per dygn. De omgivande gatorna Växthusvägen och Lövstavägen har ca 9000 bilar per dygn. Både lokalgator och huvudgator i området bedöms kunna hantera ökade flöden som förslaget innebär. Parkeringsstalet för hela bostadsområdet föreslås bli 0,53. Området byggdes ut med ett parkeringstal runt 0,76 vilket innebär en sänkning som föreslås hanteras genom en etappvis utbyggnad och en satsning på mobilitetsåtgärder.

Grön och vattennära stad

Stora och gröna bostadsgårdar kännetecknar Smedshagen och är ett viktigt komplement till allmänna parkområden i stadsdelen. På kvartersmark föreslås därför upprustning av gårdsmiljöerna. Pärönparken i kvarteret Vitsenapen rustas upp med nya funktioner för att bli en trygg mötesplats för människor i alla åldrar. Här ska även finnas möjlighet till småskalig urban odling.

Kulturliv, idrott och rekreation

I anslutning till planområdet finns idrottsmöjligheter i form av fotbollsplan och idrottshall. På kvartersmark finns flera mindre bollplaner med bland annat basketkorgar. Flera gångstråk i området erbjuder gröna promenader.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvatten från planområdet ska hanteras i enlighet med stadens dagvattenstrategi och fördröjas och renas lokalt. Dagvattenhanteringen bedöms bidra positivt till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

På Lövvästvägen förekommer transporter med farligt gods vilket innebär att riskreducerande åtgärder krävs för delar av den nya bebyggelsen.

Höjdsättning av mark ska göras så att vatten vid skyfall kan avrinna utan risk för skada på personer eller egendom. Bland annat kan en ny översvämningssyta tillskapas i Pärönparken.

En översiktlig provtagning av markföroreningar har gjorts vilken visar att åtgärder krävs för att marken ska bli lämplig för föreslagen markanvändning.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 16 juni till 17 augusti 2020. Under samrådet har 43 yttranden inkommit samt namninsamlingar med totalt 126 underskrifter. Information om

samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 23 februari 2017 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att de ser mycket positivt på att området kan förtätas med nya bostäder och att vägutrymmet kan omvandlas till mer stadsmässiga miljöer. Den föreslagna bebyggelsen på gårdarna bör utformas på ett hänsynsfullt sätt, så att de rekreativa värdena kan bevaras samtidigt som orienterbarheten och tryggheten inom området förbättras. Koloniodlingslotterna bör bevaras.

Inför granskning föreslås enbart en bostadsgård bebyggas med radhus, i övrigt så värnas de öppna bostadsgårdarna. Koloniområdet, som ligger inom kvartersmark, föreslås bebyggas med radhus. Möjligheten till odling planeras istället på andra platser i bostadskvarteren.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan placering av ny bebyggelse och bevarande av gårds- och parkmiljöer kunnat identifieras. De nya parkeringslösningarna och parkeringstalet kritiserar av boende som befarar färre och dyrare parkeringsplatser. Våningshöjder, typologier och antalet bostäder anses bryta mot stadsbilden och bidra till att området särskiljer sig från omgivande bebyggelse. Rivning av befintlig bebyggelse står i konflikt med områdets kulturhistoriska värde. Ytterligare utredningar krävs för att besvara frågeställningar om geoteknik, markföroreningar, trafik, översvämning och buller.

Kontoret föreslår att förslaget justeras så att rivning av bebyggelse i kvarteret Åkervickern utgår. Detta innebär att hela den sammanhängande öppna bostadsgården på områdets västra sida kan bevaras. I den östra delen anses det motiverat att delar av bostadsgården bebyggs med radhus. Att tillföra nya boendeformer är ett stort värde samtidigt som gården får nya funktioner och en tydligare inramning med ny låg bebyggelse. Det ska också utredas hur befintliga funktioner och kvaliteter kopplade till placeringen av förskolan i parken kan ersättas i närområdet. Kontoret bedömer att de föreslagna våningshöjderna i förslaget är relevanta för sammanhanget och bygger vidare på strukturen med ett högre våningstal mot områdets ytterkanter och en lägre skala i områdets

mitt. Tillgången till grön- och rekreationsområden är god även efter föreslagen exploatering och möjligheterna till odling föreslås finnas kvar men placeras på flera platser i området. Parkeringssituationen inom området ska förtydligas till granskningen men kontoret är positivt till att markparkeringen kan omvandlas och ett mer effektivt markutnyttjande uppnås även om det på sikt innebär färre parkeringsplatser.



Justerat förslag inför granskning. Bild: Strategisk Arkitektur.

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. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Tidplan

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

Granskning	september 2022
Godkännande SBN	december 2022
Antagande KF	februari 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontorets bedömning är att planförslaget bidrar till en positiv utveckling av området som helhet, genom att tillföra blandade upplåtelseformer och en effektiv användning av redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Flera av områdets bärande kvaliteter, de öppna gårdsrummen och kvartersodling kan till stora delar bevaras och ersättas. Omgivande gator får ny anslutande bebyggelse och bidrar till översiktsplanens mål om urbana stråk. Inkomna synpunkter motiverar att nya ställningstaganden görs angående den föreslagna bebyggelsens placering i förhållande till bostadsgårdar och parkyta. Kontoret bedömer att föreslagen rivning och nybyggnation bör utgå för att bevara mer av den sammanhängande gårdsytan i kvarteret Åkervickern. Förslagets konsekvenser för kulturmiljön och områdets parkeringsbehov behöver förtydligas. Därtill ska nya utredningar angående geoteknik, markföroreningar, buller och översvämningsrisker ligga till grund för utformningen av granskningsförslaget.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT