

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Rumsfilen 4 i stadsdelen Hässelby strand (160 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 en kompletterande flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 160 bostäder på fastigheten Rumsfilen 4 i utkanten av Hässelby strands centrum. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar, främst med avseende på topografi och bebyggelsemiljö.

Fastigheten som ägs av en privat hyresrättsaktör inrymmer idag redan tolv flerbostadshus med sammanlagt 312 bostäder.

Kompletteringen möjliggör ny bebyggelse längs Fyrspannsgatan, vilket bedöms vara positivt för orienterbarheten och tryggheten. Aktuellt område ligger intill planarbetet för Hässelbyverket och samordning blir en viktig faktor i den kommande planläggningen.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer och utveckla Hässelby strand på ett positivt sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 160 bostäder på fastigheten Rumsfilen 4. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst med avseende på topografi och bebyggelsemiljö.

Planen syftar även till att skapa en utrymmeseffektiv parkeringslösning där det tillkommande parkeringsbehovet löses i garage. Att eftersträva en bra komposition med den befintliga bebyggelsen inom fastigheten samt hitta en god balans mellan hårdgjord mark, obebyggd mark och byggnader är även det en del av planens syfte. Den tillkommande bebyggelsen ska inhysa goda boendemiljöer med avseende på buller.

Planförslaget är en del i ett långsiktigt arbete att, i enlighet med översiktsplanen, omvandla Fyrspannsgatan till en stadsgata av lokal karaktär där fokus ligger på att skapa ett tydligt och tryggt gaturum.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Rumsfilen 4 omfattar cirka 32 000 kvm och ligger i västra delen av Hässelby strand. På fastigheten finns idag hyreslägenheter i elva lamellhus och ett punkthus. Fastigheten sträcker sig utmed den större gatan Fyrspannsgatan och omsluter helt återvändsgatan Spiralbacken. Exploateringen föreslås uteslutande på fastighetens västra sida. Planområdets exakta avgränsning fastställs under planprocessen.



Karta som visar fastigheten Rumsfilen 4 i rött (Spiralbacken ingår inte i fastigheten), pågående detaljplaneprojekt för Hässelbyverket i svart och pågående detaljplaneprojekt kring Maltesholmsvägen i brunt.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller del av stadsplan 6151 från år 1965, del av stadsplan 4385 från år 1955, del av stadsplan 5104 från 1958 samt hela tillägget till detaljplan Ädp 2012-08372 från 2012.

Detaljplanerna föreskriver bostadskvarter och gatumark i enlighet med rådande situation. Ett u-område löper genom fastigheten.

Tilläggsplanen innehåller ett upphävande av tomtindelingsbestämmelser.

Pågående detaljplaner i området

Vassen 3 m fl, Hässelbyverket, dnr: 2017-09452

I direkt anslutning till aktuellt område pågår planläggning av Hässelbyverket med omnejd. Syftet är att skapa ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse samt stärka Fyrspannsgatans utveckling som lokal stadsgata.

Maltesholmsvägen, del av Grimsta 1:2, dnr: 2018-14612

Kring Hässelbys primära tillfartsväg Maltesholmsvägen pågår omvandling till ett urbant stråk. Planområdet täcker flera olika platser för att möjliggöra ett samlat grepp kring planeringen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rumsfilen 4 ägs av HH Rumsfilen Ab.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i 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 utvecklingen i stadsdelen i stort. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Fyrspannsgatan är i översiktsplanen utpekad som en gata vilken på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Riksintressen

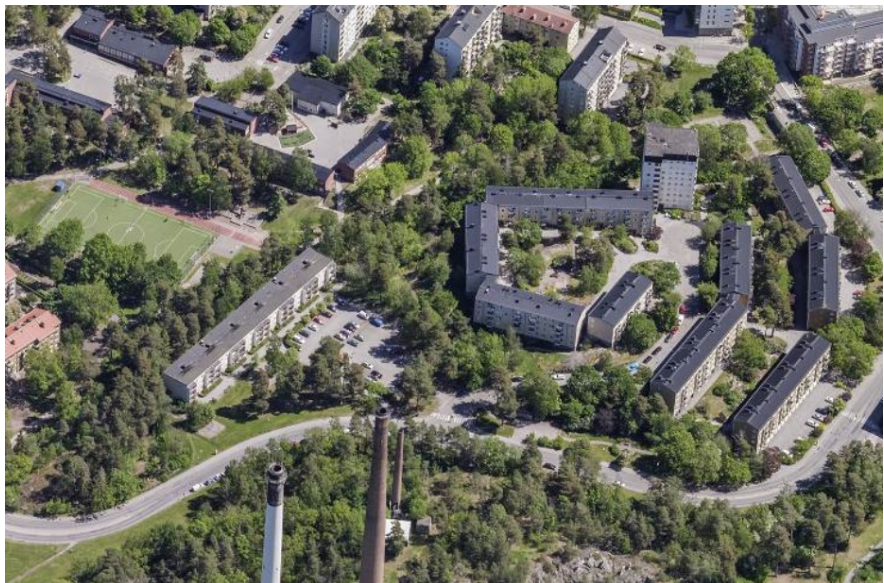
Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren.

Nuvarande förhållanden

Platsen ligger i utkanten av Hässelby strands centrum. Området karaktäriseras av den befintliga 1950-talsbebyggelsen där husgrupper bestående av 3-4 våningars lameller förhåller sig varsamt till topografin med inslag av punkthus i upp till 20 våningar som förstärker topografin. På andra sidan Fyrspannsgatan pågår planarbete för Hässelbyverket där intentionen bl.a. är att stärka Fyrspannsgatan med en tät stadsstruktur.



Flygbild västerifrån över Fastigheten Rumsfilen 4. Hässelbyverkets skorstenar i förgrunden.

De flesta husen ligger indragna från gatan och i rummen mellan byggnaderna samsas markförlagd parkering med grönska och

gångvägar. Majoriteten av taken är platta eller har en liten lutning. Grov puts är det dominerande fasadmaterialet.

Kulturmiljö

Fastigheten Rumsfilen 4 med sina byggnader är gulklassad av Stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Hässelby strand som stadsdel är i sin helhet utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö.

Service

Maltesholmstorget med tunnelbana, livsmedelsbutik och några mindre affärer ligger endast 100 meter från fastigheten. Fastigheten angränsar till Maltesholmsskolan med årskurs F-6.

Kollektivtrafik

Fyrspannsgatan trafikeras av de reguljära busslinjer 119 och 198, både Fyrspannsgatan och Spiralbacken trafikeras av närtrafik. Tunnelbanestationen Hässelby strand ligger cirka 100 meter från fastigheten.

Teknisk försörjning

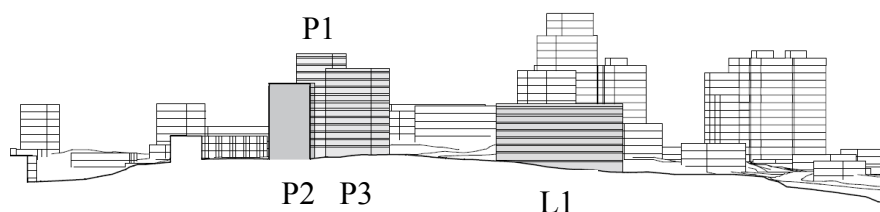
Tekniska frågor som måste utredas i planarbetet är främst kopplade till dagvattenhantering då exploateringen tar infiltrerbara ytor i anspråk samt buller kopplat till den prognostiserade ökningen av trafik på Fyrspannsgatan.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram av Wallfast, moderbolag till fastighetsägaren HH Rumsfilen AB. Förslaget bedöms i stora drag kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Förslaget innehåller hyresrätter fördelade på tre punkthus och ett lamellhus.



Illustrationsplan över exploateringsförslag för fastigheten Rumsfilen 4 som legat till grund för planbesked. Byggnaderna markerade med L1, P1, P2 och P3 är de tillkommande. (Kontur arkitekter)



Sektion genom exploateringsförslaget enligt sektionlinje i illustrationsplanen ovan. (Kontur arkitekter)

De tre nya punkthusen bildar tillsammans med befintligt lamellhus en komposition som vänder sig inåt mot fastigheten. Det nya lamellhuset blir en utökning av den befintliga bebyggelsekompositionen kring Spiralbacken och utgör ett tillskott för Fyrspannsgatans gatubild då det placeras direkt mot befintlig trottoar. Föreslagen exploatering sker helt inom kvartersmark där viss del i nuläget är hårdgjord och viss del är grön gårdsmark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget, efter bearbetning, kommer innehålla cirka 160 bostäder.



Illustration söderifrån för exploateringsförslag som legat till grund för planbesked. (Kontur arkitekter)

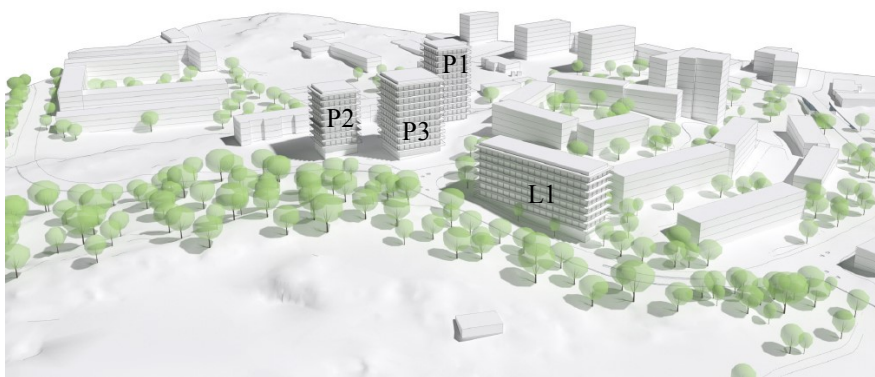


Illustration västerifrån för exploateringsförslag som legat till grund för planbesked. (Kontur arkitekter)

Strategiska utgångspunkter

Inför planarbetet har stadsbyggnadskontoret identifierat följande strategiska utgångspunkter.

Bebyggelsegrupper

Hässelby strand kännetecknas av väl komponerade husgrupper där olika hustyper knyts samman till en helhet vilket även föreslagen exploatering måste göra. Faktorer som skapar en god komposition är balans mellan volymer samt sammanhållen utformning och gestaltning.

Lamellhuset

Vid föreslagen plats lutar Fyrspannsgatan och stadsbyggnadskontoret bedömer att anpassning till befintlig komposition och gatulutningen föranleder att lamellhusets volym

behöver bearbetas i höjddled och möjligtvis längdled. Den skala som råder hos femtiotalets lamellhus i Hässelby strand är ett av kärnvärdena i bebyggelsemiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelsehöjden som mest bör motsvara fem våningar.

Punkthusen

Lämplig höjd, form och utformning för punkthusen kommer att studeras i detaljplaneprocessen med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsemiljön samt dess skalor och proportioner utifrån följande stadsbyggnadsprinciper:

- Samma fotavtryck ska gälla för samtliga nya punkthus.
- Punkthusens komposition ska tydligt samspela och på ett naturligt sätt bilda en bebyggelsegrupp tillsammans med befintligt lamellhus i norra delen av fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets initiala bedömning är att tre punkthus bör prövas på platsen, men den kommande planprocessen får utvisa vad som är en lämplig exploatering på platsen.

Parkering

Då föreslagna byggnader till cirka 25 % placeras på befintlig markparkering blir parkeringssituationen en knäckfråga för exploateringen. Byggaktören måste tidigt i processen ha en tydlig uppfattning av parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse och parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen. Behovet för den tillkommande bebyggelsen ska tillgodoses i garage under mark. Markparkering är endast lämplig för att lösa parkeringsbehovet för den befintliga 50-talsbebyggelsen. Parkeringen ska lösas inom kvartersmark.

Terränganpassning

Garage och bottenvåningar ska utformas varsamt och anpassas till den naturliga topografin. Murverkan hos garage och stödmurar ska undvikas. Inpassning i höjddled är det starkaste verktyget för detta. Terrassering och gestaltning kan i undantagsfall komplettera en god placering för uppnå optimal terränganpassning.

Markanvändning

För att en förtätning ska anses som lämplig behöver kvarvarande obebyggd mark var av hög kvalitet. Det måste finnas en rimlig balans mellan bebyggelse, markparkering och gårdsyta inom fastigheten. Husens placering måste ske så att goda boendemiljöer med avseende på ljusförhållande och buller uppnås både på gården och i lägenheterna.

Anpassning till detaljplan för Hässelbyverket, dnr: 2017-09452

Det intilliggande omvandlingsprojektet för Hässelby värmeverk har varit på samråd. Större strukturella förändringar bedöms som

osannolika men justeringar av bebyggelsens placeringar och volymer kan komma att genomföras. Systemhandlingsarbetet för Fyrspannsgatan beräknas vara färdig 2023. Kommande detaljplaneläggning av Rumsfilen 4 måste beakta genomförandet av den planen.

Stadsvärdeskapande åtgärder

Då projektet i sin omfattning är begränsat och endast behandlar kvartersmark är verktygen för förändring begränsade. Detta projekt bedöms ändå kunna arbeta med följande punkter:

- Undersöka möjlighet till lokal för centrumverksamhet längs Fyrspannsgatan
- Värna en uppluckrad struktur med god orienterbarhet
- Värna och stärka tryggheten på de omgivande allmänna platserna.
- Värna grönskans funktion som en socialt sammansvetsande parameter.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Planförslaget är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål. Genom en väl utformad bebyggelse bedöms förslaget kunna skapa goda boendemiljöer och till viss del även fungera bulleravskärmande för befintlig bebyggelse. De tillkommande bostäderna förväntas stärka de närliggande affärsverksamheterna genom ett ökat kundunderlag. Fastigheten bedöms kunna förtätas utan att skada det kulturhistoriska värdet hos den befintliga bebyggelsen.

En sammanhängande stad

Genom att möta upp Fyrspannsgatan med ny bebyggelse kan ett tydligare och mer befolkat gaturum skapas.

Trygghet

Arbetet med de socialt värdeskapande åtgärderna där fokus ligger på att tydliggöra Fyrspannsgatan bedöms kunna bidra positivt till tryggheten. Att bebygga markparkering med bostäder bedöms även det skapa tryggare miljöer. Arbete med parkeringsgaragens utformning är en viktig del för att garaget i sig inte ska bli en negativ faktor i sammanhanget.

Jämställdhet

Trygghet i ett område är viktigt även från ett jämställdhetsperspektiv. Det är exempelvis 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

Planförslaget bedöms kunna skapa en bostadsbebyggelse som upplevs naturlig för platsen och skapa en mer sammanhållen miljö kring de omgivande gatorna och gångvägarna.

En klimatsmart och tålig stad

Denna komplettering bedöms kunna hantera faktorer rörande klimat, miljö, hälsa och säkerhet. Förslaget innebär genom sitt ianspråktagande av markparkering en effektivisering av markanvändningen.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

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 ännu inte inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen eller Storstockholms brandförsvär.

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:

Start-PM	november 2020
Samråd	november 2021
Granskning	november 2022
Antagande i SBN	juni 2023

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är olämpligt att anta aktuell plan före att detaljplanen för Hässelbyverket har passerat granskning. Tidplanen är därför beroende av framdriften av det projektet.

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av fastigheten är lämplig att pröva i planprocessen. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna på ett naturligt sätt landa i omgivningen genom att arbeta med de typologier som är dominerande i Hässelby strand i kombination med landskapsanpassning.

Kompletteringen öppnar upp möjligheten att på ett mer aktivt sätt möta Fyrspannsgatan och till viss del även Spiralbacken. Projektet bedöms därför kunna skapa tydligare och tryggare allmänna platser även om planläggning endast sker inom kvartersmark.

Det är en förutsättning att detta projekt arbetar med en öppenhet för oväntade förändringar kopplat till den intilliggande planeringen av Hässelbyverket. Ett sammanhållet grepp kring Fyrspannsgatan är viktigt för stadsbilden och gatans möjlighet att omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadsqualitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT