

**Handläggare**  
Matilda Toft  
Telefon 08-508 27313**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad (ca 80 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22 med ca 80 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter. Detaljplanen ska genom placering och gestaltning av bebyggelse bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk samt tillskapa goda utemiljöer för boende.

Fastigheten Strandärten 22 ligger inom stadens mark. Exploateringsnämnden har markanvisat området till Donia Property Invest 16 december 2021.

Kontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten, som idag är planlagd för industriändamål. Föreslagen ny bebyggelse kan bidra till en mer levande stadsmiljö och en bättre orienterbarhet i området samtidigt som hänsyn behöver tas till att Lövstavägen utgör transportled för farligt gods.

Den kommande bebyggelsens volym och hushöjd ska ha ett medvetet förhållningssätt till den omkringliggande bebyggelsen. De föreslagna bostäderna ska ha tillgång till vistelseytor i anslutning till bostaden med god ljudmiljö och goda dagsljusförhållanden.

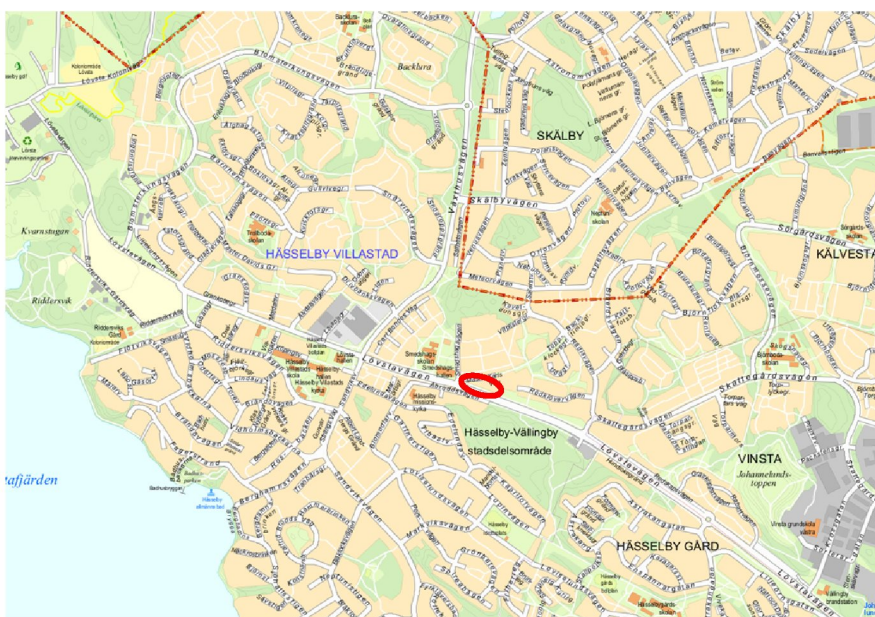
Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22. Detaljplanen ska genom placering av bebyggelse och gestaltning bidra till att omvandla Lövstavägen till ett urbant stråk samt tillskapa goda boendemiljöer.

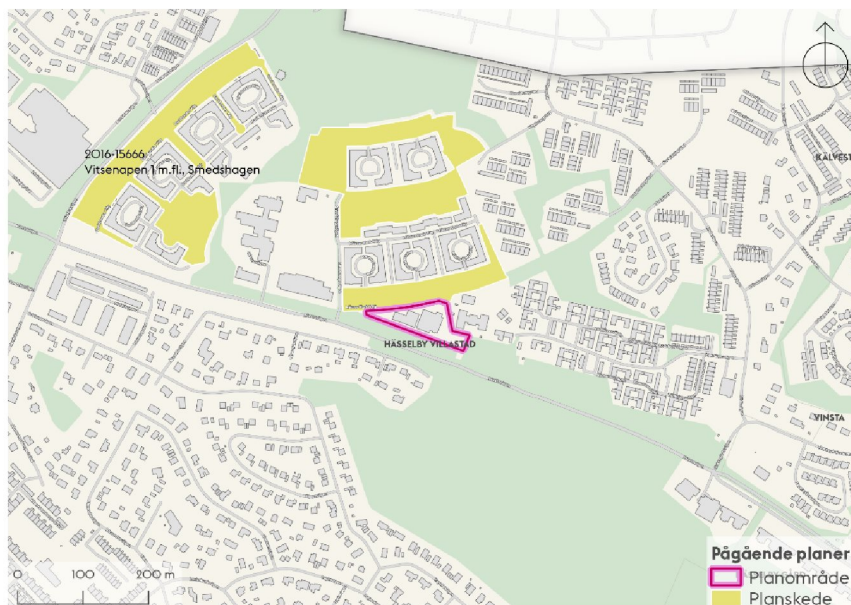


Översiktlig karta. Planområdet ungefärligt markerat i rött.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Strandärten 22 som ligger i Hässelby villastad. Planområdet avgränsas i söder av Lövstavägen, i norr av Mäster Karls väg och i öster av fastigheterna Strandärten 18 och Hässelby villastad 14:6. Planområdet omfattar ca 5500 kvadratmeter,



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.*

### **Pågående detaljplaner i området**

Strax norr om aktuellt planområde pågår arbetet med detaljplan för Vitsenapen 1 m.fl. (dnr 2016-15666). Planen möjliggör för en komplettering i befintligt bostadsområde med 500 nya bostäder i huvudsak på befintliga parkeringsytor inom egen fastighet. Detaljplanen innehåller även en förskola med 6-8 avdelningar samt lokal för service i anslutning till kollektivtrafik och stadsdelscentrum. Detaljplanen är i samrådsskedet.

### **Gällande detaljplaner**

Gällande stadsplan är PI 8231 och PI 7914 som möjliggör för industri och parkmark mot Lövstavägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövstavägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

### **Markägoförhållanden**

Marken inom fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt av Donia Property AB.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. En utveckling av fastigheten



med nya bostäder bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

I översiktsplanen beskrivs området innehålla blandad bebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lövstavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekat som ett urbant stråk. Åkermynatan centrum öster om planområdet beskrivs i översiktsplanen som en viktig mötesplats med stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet är beläget inom Hässelby villastad vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *villastad*. Följande punkter ur vägledningen är relevanta för projektet:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse där så är möjligt.
- Bibehålla gaturummens gröna karaktär.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Beslut om markanvisning för Strandärten 22 till Donia Property AB beslutades i exploateringsnämnden den 16 december 2021.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Markanvändning**

Det aktuella området består idag av lägre bebyggelse som används för industriändamål. Utöver bebyggelse är marken inom området hårdgjord och används för bland annat upplag. Parallellt med Lövstavägen finns en belyst gång- och cykelväg som omges av gräsytor och trädallé.



### Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger i ett gränsland där olika skalor möts. Norr om Strandärten 22 finns Smedshagen, en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade i halvslutna kvarter för att återskapa karaktären av innerstadens kvartersstruktur. Runt husen har det planerats för rikligt med grönska, vilket bildar gröna gångstråk mellan bebyggelsen. I området finns skola, förskola, idrottsplats samt park- och naturmark.



*Bild från Lövstavägen. Planområdet till vänster.*



*Bild norrut från Mäster Karls väg mot Smedshagen.*

På södra sidan Lövestavägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om Strandärten 22 utgörs bebyggelsen av radhus.

### Kulturmiljö

Området Smedshagen är grönklassat i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Aktuellt planområde är beläget direkt söder om Smedshagen. Bostadsområdet har stora samhällshistoriska värden såsom en tydlig representant för tidens rådande stadsplaneideal, som hämtade inspiration från både stenstadens storgårdskvarter och 1940- och 50-talens grannskapsenheter. Detta tar sig uttryck i bland annat byggnadernas skala och varierande höjd, de halvslutna gårdarna och omsorgen om utemiljön.

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs med bil från Mäster Karls väg och Lövestavägen. Busshållplatser för linjerna 541 (Jakobsberg – Vällingby) och 518 (Vällingby – Kista Centrum) finns utmed Lövestavägens norra och södra sida cirka 100 meter från planområdet. Närmaste bytespunkter till spårbunden trafik är Hässelby gård, Vällingby och Barkarby.

### Miljö

Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade ytor. Längs planområdets östra gräns finns inslag av träd. Vissa av dessa träd innehåller mistlar. Mistlar är en fridlyst art, vilket innebär att det är förbjudet att skada dem eller deras växtplatser.

Utanför planområdet, längs Lövestavägen, finns en rad av träd som troligtvis klassas som en biotopskyddad allé. Vuxna lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg utgör en biotopskyddad allé. Planområdet ligger norr om Karl Bondes skog som utgör en livsmiljö för barrskogslevande arter.

Planområdet ingår i Mälaren-Görvålns tekniska avrinningsområde. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv med tillhörande miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifterna reglerar hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen, brandfarliga vätskor och bekämpningsmedel.



## Störningar och risker

### *Farligt gods*

Lövstavägen är idag en sekundärled för farligt gods. På grund av risk ska bostäder placeras på lämpligt avstånd från väggkant. Riskfrågor kopplade till sekundärleden behöver utredas under planarbetet och utgör en viktig fråga för utvecklingsmöjligheterna inom planområdet.

### *Buller*

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövstavägen. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Mäster Karls väg är en mindre trafikerad lokalgata.

### *Markföroreningar*

Inom planområdet finns en industri som kan ha givit upphov till föroreningar. I Hässelby villastad har det historiskt funnits ett flertal plantskolor, vilket också kan ha påverkat marken i planområdet.

### *Översvämning*

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Flera flödesvägar går igenom planområdet.

### *Vibrationer*

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i planområdet av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

## Teknisk försörjning

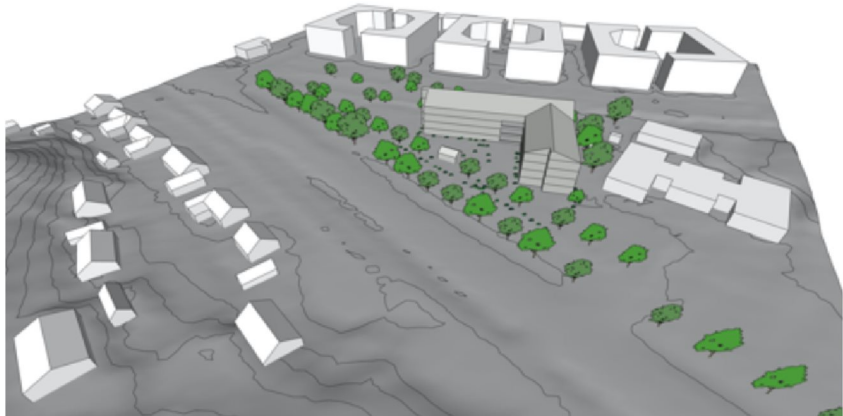
Området har utbyggd teknisk försörjning.

## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planbeställaren har inkommit med ett förslag som möjliggör för bostäder i fyra våningar med ca 80 lägenheter i hyresrätt. Den totala bruttoarean (BTA) omfattar ca 6400 kvadratmeter. Två placeringar av byggnaden föreslås. I alternativ 1 placeras uteplatsen/samlingsplatsen mot Lövstavägen och i alternativ 2 mot Mäster Karls Väg. Angöring/inlastning och infart till markparkeringar sker från Mäster Karls Väg, men möjligheten till infart från Lövstavägen behålls. Parkering föreslås anordnas delvis i garage under mark och delvis som markparkering.





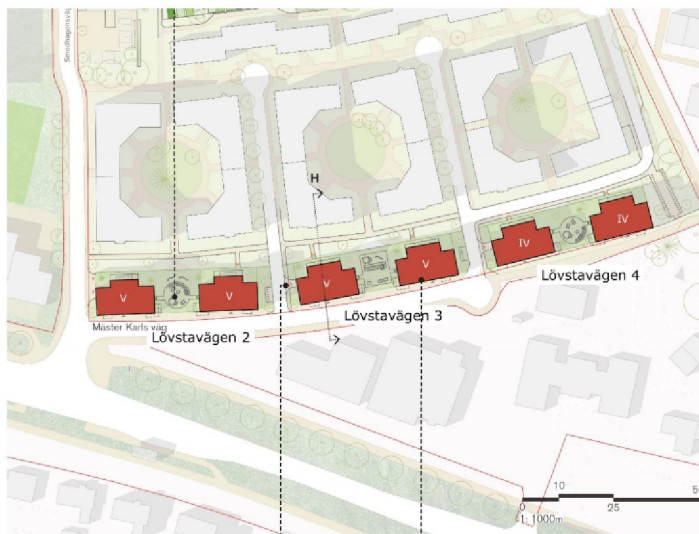
*Volymsskiss som visar möjlig utformning där byggnaden placeras med långsidan mot Mäster Karls väg. Illustration: Ascape.*



*Illustrationsplan som visar två möjliga placeringar av byggnaden med långsida mot Mäster Karls Väg respektive Lövestavägen. Illustration: Ascape.*

## Arkitektonisk idé

Den föreslagna bebyggelsens volym och hushöjd ska ha ett medvetet förhållningssätt till den omkringliggande bebyggelsen och den planerade bebyggelsen utmed norra sidan av Mäster Karls väg. Det nya tillskottet ska komplettera omgivningen i syfte att bli integrerad med den på ett naturligt sätt. De föreslagna bostäderna ska ha tillgång till vistelsezoner i anslutning till bostaden med god ljudmiljö och goda dagsljusförhållanden.



*Illustration från detaljplanen, Vitsenapen 1 m.fl., Smedshagen som visar föreslagen bebyggelse längs med Mäster Karls Väg direkt norr om planområdet.*

Bebyggelsens relation till Löfstavägen ska studeras utifrån gatans långsiktiga potential att utvecklas till ett urbant stråk. Föreslagen ny bebyggelse kan på ett tydligare sätt rama in gaturummet vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö och en bättre orienterbarhet i området. Om byggnadens långsida placeras mot Löfstavägen bidrar den till att markera Löfstavägen som ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen. Placeringen innebär också att en skyddad uteplats skapas mot Mäster Karls Väg. Om långsidan placeras mot Mäster Karls väg möter den upp planerad bebyggelse på Smedshagen. Tillkommande bebyggelse ska utformas med aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan.

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att tillskapa cirka 80 bostäder vilket bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad.

### En socialt sammanhållen stad

#### Trygghet

Hur det offentliga rummet och bebyggelse utformas och gestaltas har betydelse för den upplevda tryggheten. Den planerade bebyggelsen skapar ett större underlag för att befolka platsen större delen av dygnet vilket ger förutsättningar för en förbättrad trygghet. Genom att bebyggelsen placeras mot Löfstavägen eller Mäster Karls väg kan den bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig. Genom aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan skapas en naturlig övervakning av gatumiljön.

### **Jämställdhet**

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen kan med aktiva fasader ge bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

### **Arkitektur och gestaltning**

Bebyggelsens relation till Lövstavägen ska studeras utifrån gatans långsiktiga potential att utvecklas till ett urbant stråk. Föreslagen ny bebyggelse kan på ett tydligare sätt rama in gaturummen vilket bidrar till bättre orienterbarhet i området.

### **Grön och vattennära stad**

Planområdet utgörs övervägande av hårdgjord mark. Gröna ytor behöver tillskapas för att hantera dagvatten och skyfall samt för att skapa goda utemiljöer för boende. Mer grönytor inom planområdet kan bidra till att ekosystemtjänster, spridningsvägar och biologisk mångfald kan stärkas.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

En fördjupad riskidentifiering bör utföras för att undersöka risk från transportled för farligt gods. Initiala mätningar visar att området utsätts för buller från Lövstavägen. Bebyggelsens orientering och utformning behöver studeras för att ge möjlighet för en god ljudmiljö för de framtida boende.

Planområdet är idag mestadels hårdgjort. Det behöver säkerställas att planförslaget inte stänger av skyfallsvägar eller leder till att översvämningsrisken för omnejden ökar. Planerad bebyggelse bör också höjsättas så att den inte skadas av ett skyfall eller innebär att översvämningsrisken för omgivningen ökar. Det finns potential att förbättra planområdets kapacitet att hantera skyfall genom mer ytor med grönska och vegetation.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### **Undersökning av 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



kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	augusti 2022
Samråd	april 2023
Granskning	oktober 2024
Antagande SBN	januari 2025

### **Planavtal**

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten Strandärten 22 med ca 80 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande och sammanhängande stad.

Att möjliggöra bostäder inom fastigheten är i linje med översiktsplanens intentioner om att utveckla Lövstavägen till ett urbant stråk. Föreslagen ny bebyggelse kan på ett tydligare sätt rama in gaturummet vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö och en bättre orienterbarhet i området. Planläggningen av ny bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till att Lövstavägen utgör transportled för farligt gods.

Den kommande bebyggelsens volym och hushöjd ska ha ett medvetet förhållningssätt till omkringliggande bebyggelse och den planerade bebyggelsen utmed norra sidan av Mäster Karls väg. Det nya tillskottet ska komplettera omgivningen i syfte att bli integrerad med den på ett naturligt sätt. De föreslagna bostäderna ska ha tillgång till vistelseytor i anslutning till bostaden med god ljudmiljö och goda dagsljusförhållanden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**