

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av parhus på Åkertisteln 2 i stadsdelen Kälvesta (2 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Louise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på fastigheten Åkertisteln 2 i form av ett parhus. Planområdet ligger i slutet på Brudsporregränd, nära kommungränsen mot Järfälla kommun. Åkertisteln 2 är privatägd och har idag endast ett mindre uthus på tomten. Ett genomförande av planen ger ett tillskott med två nya bostäder i stadsdelen Kälvesta. Bostäderna avses upplåtas som äganderätter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Bebyggelsen ska utformas i linje med områdets karaktär. Avvägningar kommer att behöva göras i frågor kring bland annat kultur- och naturmiljö, dagvatten och tillgänglighet. Dessa frågor ska utredas vidare under planprocessen.

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 parhus inom fastigheten Åkertisteln 2. En ny detaljplan krävs för att möjliggöra ändamålet då det i nu gällande plan endast är tillåtet att uppföra ett friliggande bostadshus. Ett genomförande av planen bidrar till ett utökat utbud av bostäder i området. Bebyggelsen ska gestaltas med hänsyn till områdets övergripande stadsbild, kvalitéer och platsens läge, i enlighet med byggnadsordningen.

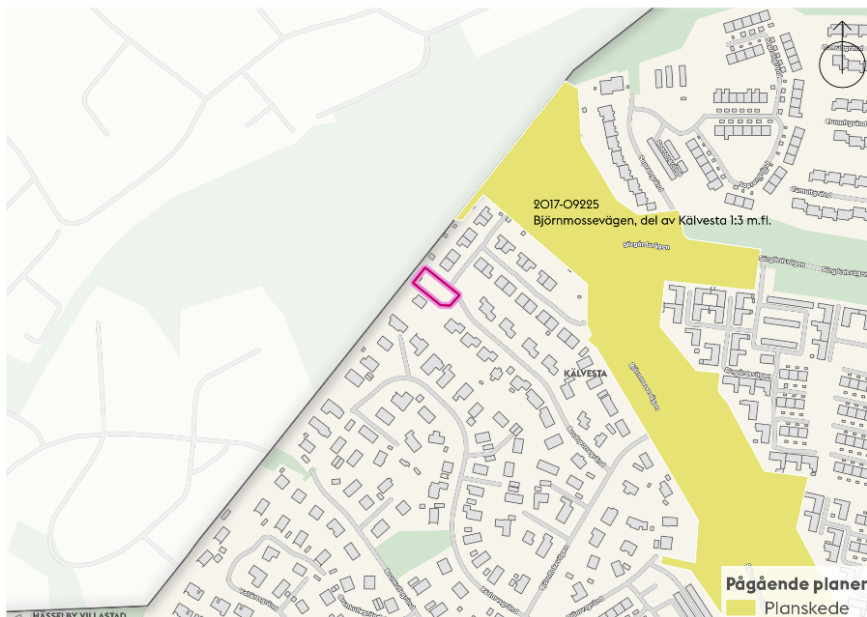


Planområdets läge.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är cirka 700 kvadratmeter stort och utgörs av fastigheten Åkertisteln 2. Planområdet består av en kuperad tomt i slutet av Brudsporrgränd. Området avgränsas av bostäder i söder, en allmän gång- och cykelväg i norr, Brudsporrgränd i öster och naturmark med skog i väster.



Kartan visar planområdets läge och preliminära avgränsning (rosa markering) samt del av pågående detaljplan i närområdet (gul markering).

Pågående detaljplaner i området

Längs med Björnmossevägen pågår arbetet med detaljplan för Björnmossevägen, del av Kälvesta 1:3 med flera, dnr 2017-09225. Syftet med planen är att möjliggöra för 385 nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus utmed Björnmossevägen. Planen är i planskede.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av kvarteret Ulltisteln, Dp 8448. Fastigheten Åkertisteln 2 är planlagd som kvartersmark för bostäder i två våningar och endast friliggande hus får uppföras. Övriga fastigheter får bebyggas med parhus i två våningar.

Planens genomförandetid har gått ut.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark och är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs av influensområde för Bromma Stockholm flygplats och ligger inom zonen för hinderbegränsade ytor.

Översiktsplan

Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att nå stadens bostads- och hållbarhetsmål. Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga

platser i alla delar av Stockholm. Vid komplettering med ny bebyggelse är det viktigt att ta stöd i stadsdelarnas befintliga kvaliteter och unika prägel för att bevara Stockholms karaktär.

I översiktsplanen beskrivs möjligheterna till stadsutveckling där Kälvesta är lokaliserat inom stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby. Kälvesta är ett småhusområde som till största del byggdes under 1960- och 1970-talen med tidstypiskt planmönster och arkitektur.

Stadsutveckling i Kälvesta beskrivs i översiktsplanen som främst möjlig genom kompletteringar kring befintlig gatustruktur. Stadsdelen ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att särskild hänsyn bör tas till översvämningsrisken.

Stockholms byggnadsordning

Stockholms byggnadsordning innehåller utgångspunkter för stadens utveckling och vägledning för utformning av goda livsmiljöer.

Under det så kallade miljonprogrammet byggdes storskaliga stadsdelar som präglades av modernismens idéer om funktionsseparering, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Stora enheter av enbart småhusbebyggelse som kom att bilda egna stadsdelar, som i Kälvesta, uppkom också under denna tid. I byggnadsordningen beskrivs vikten av att ta hänsyn till karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer vid komplettering av dessa befintliga bebyggelsestrukturer. Utformningen av nya byggnader ska utgå från en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Varsam utveckling av småhus- och villaområden är en strategi vars syfte är att vägleda hur utveckling av dessa områden kan ske samtidigt som värdebärande karaktärsdrag och kulturvärden bibehålls.

Förändringar i dessa sammanhållna grupper av småhus behöver ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens gestaltning och utformning. Strategin lyfter fram att färgsättningen i områden som Kälvesta ofta är enhetlig medan fasadmaterialen kan variera mellan tegel, trä och skivor. Utformningen av mark och grönska har även stor betydelse för att bibehålla områdets gröna karaktär.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet består av en delvis kuperad bostadstomt som huvudsakligen är obebyggd. På fastigheten finns ett mindre äldre

uthus och vanligt förekommande lövträd och buskar. Fastigheten angränsar från nordväst till ett större skogsparti. Norr om fastigheten passerar ett gång- och cykelstråk som kopplar samman Brudsporregränd med skogsområdet.

Stadsbild och karaktär

Kälvesta är ett utpräglat småhusområde, till större delen byggt under 1960- och 70-talen. Stadsdelen ger ett grönt intryck där bebyggelsen är anpassad till den kuperade terrängen och varje bostad har egen trädgård. Smala grönstråk löper mellan kvarteren.

Åkertisteln 2 omgärdas av villor från 70-talet längs med Brudsporregränd och parhus från 90-talet längs med Björnmossevägen. Bostadsbebyggelse med sadeltak eller mansardtak, huvudsakligen i en höjd upp till två våningar ger området en egen identitet. Villorna är uppförda i 1,5 plan med 5–6 meter förgårdsmark ut mot gatan. Färgsättning och fasadmateriäl varierar. Parhusbebyggelsen är mer enhetlig med träfasader i rött eller gult med vita knutar, tomterna har förgårdsmark med plats för minst en bil per bostad och tillhörande carport samt uteplatser på baksidan. Parhusen är uppförda i två våningar och utformade med sadeltak.



Snedbild över planområdet och dess omgivning.



Villabebyggelse längs Brudsporrgränd och dess omgivningar med stora höjdskillnader.

Kulturmiljö

Delar av Kälvesta är redovisade som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseets klassificering. Planområdet är ett grönklassat område. Grönklassade fastigheter eller byggnader bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Anledning till klassificeringen är ett befintligt uthus som tidigare använts som tvättstuga, verkstad och höns hus. Byggnaden uppfördes 1929 och finns i den nordvästra delen av fastigheten i anslutning till den angränsade naturmarken.



Befintlig byggnad på Åkertisteln 2, som är grönklassad enligt Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser då planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från busshållplatser längs Björnmossevägen. Planområdet angörs med bil från Brudsporregränd. Gående och cyklister kan angöra området från söder via Brudsporregränd, från öster via Björnmossevägen och norr ifrån via gång- och cykelvägen som går genom det angränsade naturområdet. I bostadsområdet sker parkering på den egna fastigheten.

Miljö

Området är utpekade som del av ett habitatnätverk för groddjur och delar av skogspartiet i direktanslutning till Åkertisteln 2 är utpekade som vuxen gammal skog med träd äldre än 60 år.

Störningar och risker

Gång- och cykelvägen på nordöstra sidan av fastigheten är utsatt för mindre översvämningsrisker med maxdjup 0,1 till 0,3 meter vid skyfall. De finns inga kända översvämningsrisker inom fastigheten.

Området har goda förutsättningar gällande buller, med god marginal till riktvärden. Området berörs inte av någon rekommenderad väg för farligt gods och det finns inte någon kännedom om markföroreningar i marken.

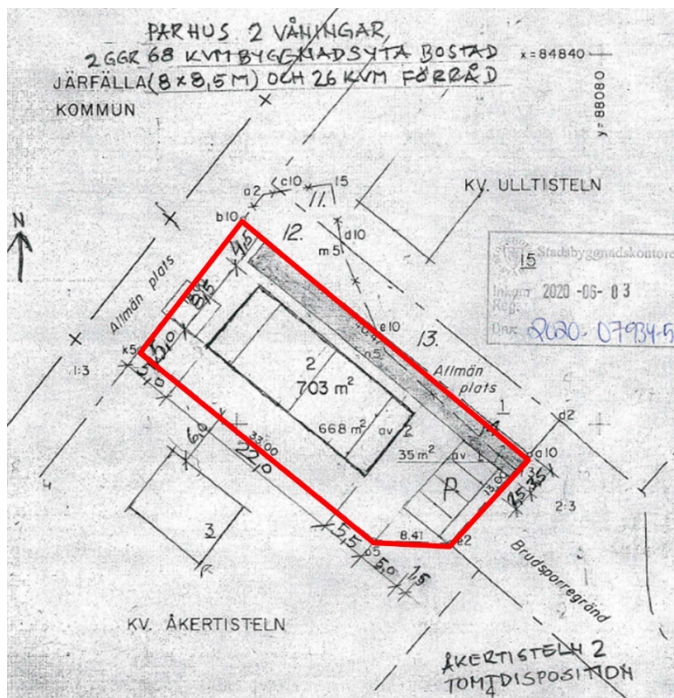
Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom stadsdelen är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar, befintliga el -, tele och fjärrvärmeledningar.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att platsen även fortsättningsvis får användningen kvartersmark för bostadsändamål. Den nya planen medför att fastigheten kan bebyggas med ett parhus i stället för en friliggande villa. Under planarbetet kommer lämplig placering och utformning av byggnaden utredas för att säkerställa en god boendemiljö samtidigt som eventuella natur- och kulturvärden beaktas. Beroende på den slutgiltiga placeringen av den nya byggnaden kan den befintliga byggnaden behöva rivras. Konsekvenserna av en rivning av den grönklassade byggnaden behöver synliggöras i den kulturmiljöutredning som ska tas fram i samband med framtagandet av detaljplanen.



Fastighetsägarens bebyggelseförslag vid ansökan om planbesked. Fastigheten Åkertisteln 2 är markerad med rött.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén bygger på att den nya bebyggelsen inordnas i befintlig bebyggelse och struktur i stadsdelen vad gäller tomtstorlek, bebyggelsens höjd, takutformning och förgårdsmark. Idén tar avstamp i den angränsande parhusbebyggelsen och byggnaden bör utföras i maximalt två våningar, med sadeltak och träfasad. Gestaltningen kan med fördel vara samtida vad gäller exempelvis kulör- och materialval, byggnadsdelar och detaljer.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förutsättningarna för trygghet bedöms vara goda och planen innebär inga negativa konsekvenser för tryggheten på platsen. Den befintliga gång- och cykelvägen kan upplevas tryggare om fastigheten bebyggs vilket bidrar till att fler kan ha uppsikt över vägen.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte påverka jämställdheten i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljöns värden ska tas till vara genom en gestaltning som i karaktär och skala förhåller sig till den omgivande befintliga bebyggelsen och landskapet. Konsekvenserna för kulturmiljön och den grönklassade byggnaden ska utredas under planprocessen. I kulturmiljöutredningen ska det finnas en beskrivning av påverkan på uthusets värden om den står kvar intill den nya byggnaden alternativt en beskrivning av konsekvenserna för kulturmiljön vid en rivning.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska gestaltas med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön. Byggnader ska placeras och gestaltas utifrån platsen kvalitéer och platsen läge så att befintliga värden inte påverkas negativt. Förslaget innebär inte en utökning av byggrätten, varken i höjd eller i anspråkstagen area på marken.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen innebär en förtätning kring befintlig gatustruktur, vilket innebär att inga nya vägar för bil, gång eller cykel planeras. Planförslaget ska säkerställa en lämplig höjdsättning av marken inom fastigheten med syfte att inte påverka intilliggande gång- och cykelväg negativt. Under planprocessen ska även en trafiksäker parkeringslösning som samtidigt ger möjlighet till en lämplig gårdsmiljö tas fram.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen ska hantera dagvatten lokalt genom infiltration, enligt stadens dagvattenstrategi.

Området är utpekad som del av ett habitatnätverk för grodor och ligger i anslutning till gammal skog. En naturvärdesinventering ska därför tas fram under planarbetet för att utreda att eventuella naturvärden inte påverkas negativt.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I planarbetet ska frågor rörande bland annat dagvattenhantering, höjdsättning och parkeringslösningar utredas för att säkerställa en säker boendemiljö.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den planerade användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att

bedrivs 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 kommer inhämtas från Stadsmuseet, 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	november 2023
Samråd	mars 2024
Granskning	september 2024
Antagande SBN	december 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att Kälvesta kan utvecklas genom komplettering kring befintlig gatustruktur. Projektet bidrar till att en befintlig fastighet kan bebyggas på ett sätt som smälter in i områdets övergripande karaktär samt ge ett tillskott om två bostäder i stadsdelen.

Avvägningar kommer att behöva göras i frågor kring bland annat kulturmiljö, naturvärden och trafik- och parkeringslösningar. Bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och utformas utifrån områdets kvalitéer och platsens läge. Även om det är få bostäder är det ett viktigt tillskott för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT