

Handläggare
Louise Forsvik
Telefon 08-508 272 68**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. i stadsdelen Hässelby gård (60 bostäder)

Förslag till beslut

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

Monika Joelsson
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör ca 60 lägenheter i två flerbostadshus längs Loviselundsvägen i Hässelby gård, samt utökad byggrätt för befintlig idrottsbyggnad. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Den 24 november 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Veidekke bostad AB, numera Nordr AB, inom Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2. Fastigheterna ägs av Stockholm stad.

Samråd genomfördes 26 april till 7 juni 2022. Flertalet remissinstanser framförde synpunkter i sak avseende hälsa och säkerhet, teknisk försörjning, dagvatten, miljö kvalitetsnormer samt bebyggelsens volym, placering och gestaltning. Sakägare och övriga boende ställer sig negativa till planförslaget och önskar att förslaget tar större hänsyn till omgivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras inom det fortsatta planarbetet.

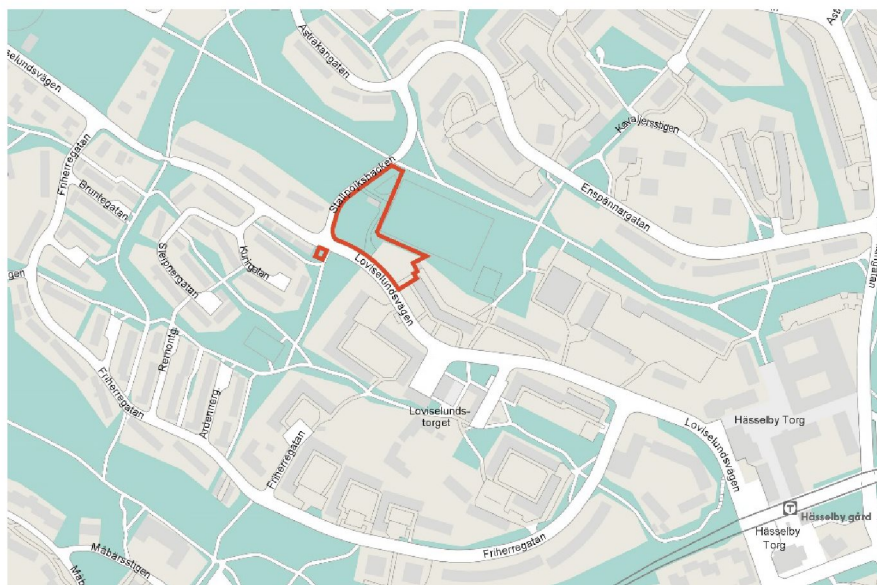
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till översiktsplanens övergripande mål och utvecklingsstrategier för

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

Hässelby gård. Förslaget möjliggör goda boendemiljöer nära service, natur och kollektivtrafik.

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

UTLÅTANDE



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med rött streck.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig idrottsbyggnad som idag saknar byggrätt, samt att möjliggöra en utökad byggrätt med plats för omklädningsrum och samlings- och föreningslokal för idrottsverksamheten.

Den nya bostadsbebyggelsen utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé som tar hänsyn till och inspiration från befintlig bebyggelse på platsen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet består av två separata delar, en större del norr om och en mindre del söder om Loviselundsvägen. Planområdet är ca 5 900 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av Hässelby gårds bollplan i norr och Stallpojksbacken i väster samt Loviselundsvägen.

Pågående detaljplaner i området

- Maltesholmsvägen, del av Grimsta 1:2 (dnr 2018-14612). Planförslaget möjliggör ca 600 nya bostäder och lokaler. Planförslaget är i planskede.
- Hässelbyverket, Vassen 3 m.fl. (dnr 2017-09452). Planförslaget möjliggör en omvandling av området för Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande 1500 bostäder. Planen är i planskede.
- Rumsfilen 4 (dnr 2020-13680). Planförslaget möjliggör en kompletterandeflerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Planen är i planskede.
- Paradsängen 1 (dnr 2021-08817). Planförslaget möjliggör cirka 100 bostäder och avser pröva påbyggnad på befintliga hus samt nybyggnad inom fastigheten. Planen är i planskede.



Karta som visar planområdets läge markerat med rosa streck och angränsande pågående planer.

Gällande detaljplaner

För det aktuella området gäller tre stadsplaner.

- PL 4114, fastställd maj 1953, och PL 4193A, fastställd 1954, vilka reglerar idrotts- respektive garageändamål.
- PL 4256 fastställd 1954, som reglerar bostad-, gatu- och parkändamål.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Springbrunnen 1, del av Springbrunnen 2 samt del av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholm stad. Svenska Bostäder AB har tomträtt på Springbrunnen 2.

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

I översiktsplanen redovisas stora delar av Hässelby gård som område där omfattande kompletteringar av bland annat bostäder, service, kultur och idrottsytor är möjligt. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Utöver bostadsmålet bidrar planförslaget till att uppnå de andra tre av översiktsplanens mål. Genom tillskottet av nya bostäder bidrar planförslaget till att uppnå målet om en *växande stad*.

Möjliggörandet av en större och mer ändamålsenlig idrottsbyggnad bidrar till att uppnå målet om en *sammanhängande stad*, då denna kan främja idrottsverksamheten och skapa förutsättningar för sociala möten. Planförslaget bidrar även till att uppnå målet om en *klimatsmart och tålig stad* då bostäder planeras i ett kollektivnära läge samt att gröna parkeringstal och mobilitetsåtgärder föreslås.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Hässelby gård, vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *tunnelbanestad*. I dokumentet framhålls att den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska tas tillvara och utvecklas. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar att arbeta vidare i linje med utpekade strategier för tunnelbanestad.

Kommunala beslut i övrigt

Den 24 november 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Veidekke bostad AB, numera Nordr AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet består idag av natur och vegetation. Det större området i norr består även en mindre omklädningsbyggnad och parkering.



Ortofoto. Planområdets två delar markerat med rött. Illustration: Stockholm stad.

Naturmarken inom planområdet bedöms ha visst naturvärde, vilket innebär att området har viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Befintlig bebyggelse i området söder och öster om planområdet är grönklassad av Stadsmuseet. Grön klassning betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaderna är tidstypiska trevånings lamellhus från 50-talet i gult tegel och med generös förgårdsmark. Bebyggelsen väster om planområdet är gulklassad av Stadsmuseet. Gul klassning innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.

Hässelby gårds bollplan är en elvamannaplan som nyttjas av Hässelbygårdsskolan och fotbollsföreningar vardagar och helger kl. 8-22. Planen har en liten läktare längs den norra långsidan, det vill säga motsatt sida från de föreslagna bostäderna. Några större publikmängder förekommer inte och planen saknar högtalare för musik och utrop. Fotbollsplanen används endast när det är barmark.



Illustrationsplan över planförslaget som består av två bostadsbyggnader i fyra våningar norr om Loviselundsvägen, en idrottsbyggnad väster om bollplanen och en elnätstation söder om Loviselundsvägen. Illustration: Sweco.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör ca 60 lägenheter i två flerbostadshus i fyra våningar norr om Loviselundsvägen. Bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrätter. Förslaget möjliggör även omklädningsrum, samlings- och föreningslokal väster om bollplanen samt en elnätstation söder om Loviselundsvägen. Bebyggelsen föreslås anpassas till omgivande bebyggelse och kulturmiljö samt utgår från platsens topografiska förutsättningar.

Angöring med bil sker dels vid byggnadernas entrésidor i söder, dels norr om byggnaderna, där markparkering samt garage i suterrängplan föreslås. Inom bostadsfastigheten är parkeringstalet 0,47 per lägenhet, vilket innebär totalt 28 parkeringsplatser. Bevarandet av en värdefull tall medför att samrådsförslaget möjliggör 24 parkeringsplatser inom bostadsfastigheten.

Arkitektonisk idé

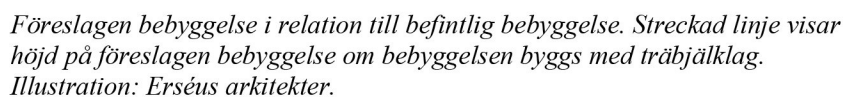


Föreslagen ny bebyggelse i vit färg, vy från nordöst. Illustration: Erséus arkitekter.

Bostadsbebyggelsen i form av lamellhus placeras längs Loviselundsvägen med förgårdsmark mellan byggnaderna och gatan, likt närliggande bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att binda samman områdets bebyggelsestruktur. Idrottsbyggnaden placeras väster om bollplanen.



Perspektiv på föreslagen ny bebyggelse längs Loviselundsvägen. Illustration: Erséus arkitekter.



*Sektion. Fyra våningar mot Loviselundsvägen i söder, suterrängvåning i norr.
Illustration: Erséus arkitekter.*

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare:

- Godkänt dokument - Monika Joelsson, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2022-11-08, Dnr 2012-18034

- Förtydligande av hur planförslaget påverkar naturvärden och förhåller sig till artskyddsförordningen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till bostadsmålen genom att möjliggöra för fler bostäder som ger fler människor tillgång till goda boendemiljöer med närhet till service och natur i ett kollektivtrafiknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Planen ger möjlighet till en idrottsbyggnad, vilket kan främja idrottsverksamheten och därmed skapa förutsättningar för sociala möten.

Trygghet

Förslagets två bostadsbyggnader placeras på en idag obebyggd tomt med entréer ut mot gatan med förgårdsmark för vistelse.

Planförslaget bidrar till fler boende i området och mänsklig närvaro, vilket kan stärka den upplevda tryggheten i området. De två bostadsbyggnaderna placeras även i bollplanens närhet, vilket också kan verka positivt för en upplevd trygghet för bland annat idrottsutövare.

Jämställdhet

Närheten till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och grönområden skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bedöms vara i enlighet med Hässelby gårds kulturhistoriska värden genom att följa områdets bebyggelsestruktur med grön förgårdsmark och entréer mot gatan. Även föreslagen idrottsbyggnad följer den struktur och typologi som finns på platsen. Lägre bebyggelse för allmänt ändamål såsom idrott, skolor m.m. placeras i befintligt gröonstråk.

Arkitektur och gestaltning

Utgångspunkten är att bebyggelsen ska landa naturligt i den befintliga miljön och samtidigt ha ett samtida uttryck. Den nya byggelsen förhåller sig i höjd gentemot befintlig lamellhusbebyggelse, och gestaltningen av ny bebyggelse tar inspiration från omgivande bebyggelse såsom fasader i gult tegel, sadeltak, entréer med glasade partier och omfattningar.

Trafik och mobilitet

Stadens parkeringsriktlinjer och gröna parkeringstal tillämpas genom att planförslaget innehåller mobilitetsåtgärder som tillsammans med närhet till god kollektivtrafik kan bidra till hållbara transporter och resor.

Grön och vattennära stad

Fler bostäder i närheten av Grimsta naturreservat och Mälaren bidrar till att fler människor får tillgång till gröna och vattennära miljöer. Området för bostadsbebyggelsen är idag ett mindre naturmarksområde. Förslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk och att ett flertal träd kommer att behöva tas ner. De värden som naturmarken har, som i anläggningsskedet skadas eller förstörs, ska i möjligaste mån ersättas med likvärdigt alternativt kompenseras. I planförslaget regleras bevarandet av en tall inom markanvändningen bostadsändamål och genom placering av bebyggelsen samt prickad mark skapas förutsättningar för bevarande av skogsdungen inom mark, som regleras för idrottsändamål. Dagvatten omhändertas lokalt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen ger möjlighet till en större idrottsbyggnad än befintlig, vilket kan förbättra servicen och därmed verka positivt för idrottsutövandet. Planförslaget tar naturmark i anspråk där rekreation och lek skulle kunna äga rum.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Åtgärder för buller från väg och idrottsplats, ljusstörningar från bollplanens belysningsmaster, översvämningsrisk, miljökvalitetsnormer för vatten och markföroreningar studeras vidare. Utifrån uppdaterade utredningar kommer förslaget att bearbetas inför granskningen med utgångspunkt att säkerställa att marken är lämplig för avsett ändamål och att en god boendemiljö kan uppnås.

Planprocess

Process

Då planarbetet påbörjades innan 1 januari 2015, bedrivs det med normalt förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Planförslaget sändes ut på samråd 26 april till 7 juni 2022. Samrådsmöte hölls 18 maj 2022 i Hässelbygårdsskolan, där ca 22 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 7 mars 2013 vid beslut om planstart i enlighet med kontorets förslag.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 29 yttranden inkommit. Några remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Två remissinstanser avstyrker planförslaget. Synpunkterna avser framför allt hälsa och säkerhet, teknisk försörjning, dagvatten och MKN vatten samt bebyggelsens volym, placering och gestaltning. Samtliga sakägare och övriga boende ställer sig negativa till planförslaget. Privatpersoner, som framfört synpunkter, önskar att förslaget tar större hänsyn till omgivningen, parkeringssituationen i området samt säkerställer en god boendemiljö för de nya bostäderna.

Den huvudsakliga knäckfrågan som identifierats är mellan föreslagna bostäder och befintlig bollplan kopplat till buller- och ljusstörningar från bollplanen. Ytterligare en knäckfråga som identifierats är planförslagets påverkan på befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret behöver inför granskningen se över lösningar för hantering av buller- och ljusstörningar från bollplanen för att inte riskera begränsning av idrottsverksamheten. Vidare bedömer kontoret föreslagen volym som lämplig i förhållande till omgivningen samt att planförslagets direkta påverkan på omgivande bebyggelse är begränsad.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: hälsa och säkerhet, dagvatten, MKN vatten, översvämning, parkeringsbehov samt gestaltning rörande utformning av utomhusmiljön samt möjliggörande av uppförande med träbjälklag och förtydligande kring påverkan på naturvärden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (1987) 5 kap. 18§ eller miljöbalken 6 kap. 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

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	maj 2023
Antagande SBN	oktober 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget då det möjliggör goda boendemiljöer nära service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby gård och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Den huvudsakliga knäckfrågan som identifierats är mellan föreslagna bostäder och befintlig bollplan. Inför granskningen behöver lösningar för hantering av buller- och ljusstörningar från bollplanen studeras vidare för att inte riskera begränsning av idrottsverksamheten. Genom att säkerställa en god boendemiljö i förslaget kan både bostäderna och idrottsverksamheten fungera tillsammans trots närheten dem emellan.

En annan knäckfråga som identifierats är planförslagets påverkan på befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen volym är lämplig i förhållande till omgivningen och att planförslagets direkta påverkan på kringliggande bebyggelse är begränsad.

Stadsbyggnadskontoret kommer att uppdatera ett flertal av utredningarna. Målsättningen är att eventuella oklarheter ska kunna tydliggöras och de regleringar som behöver tillkomma ska kunna fastställas. Relevanta kompletteringar och ändringar i planförslaget genomförs inför granskning.

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

SLUT