

Handläggare
Rhoda Hersson-Ringskog
Telefon 08-508 274 21**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Paradsängen 1 i stadsdelen Hässelby strand (120 bostäder)

Förslag till beslut

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

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 120 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Detaljplanen föreslår en utveckling av fastigheten med nybyggnad längs med Aprikosgatan, samt påbyggnad på befintliga hus. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Våningsantalet för den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan föreslås bli fem till sex våningar. För befintlig bebyggelse provas påbyggnad med en våning.

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1. Willhem Stockholm AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden den 27 maj 2021. Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträttshavare. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Samråd pågick under perioden 25 oktober till 5 december 2022. Under samrådet har 71 yttranden inkommit varav en namninsamling med 68 underskrifter. De flesta remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, bland annat gällande gestaltning och kulturhistoriska värden, dagvatten och risk för översvämningar samt risk gällande elektromagnetisk strålning. Enstaka remissinstanser avstyrker planförslaget. Från sakägare och

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

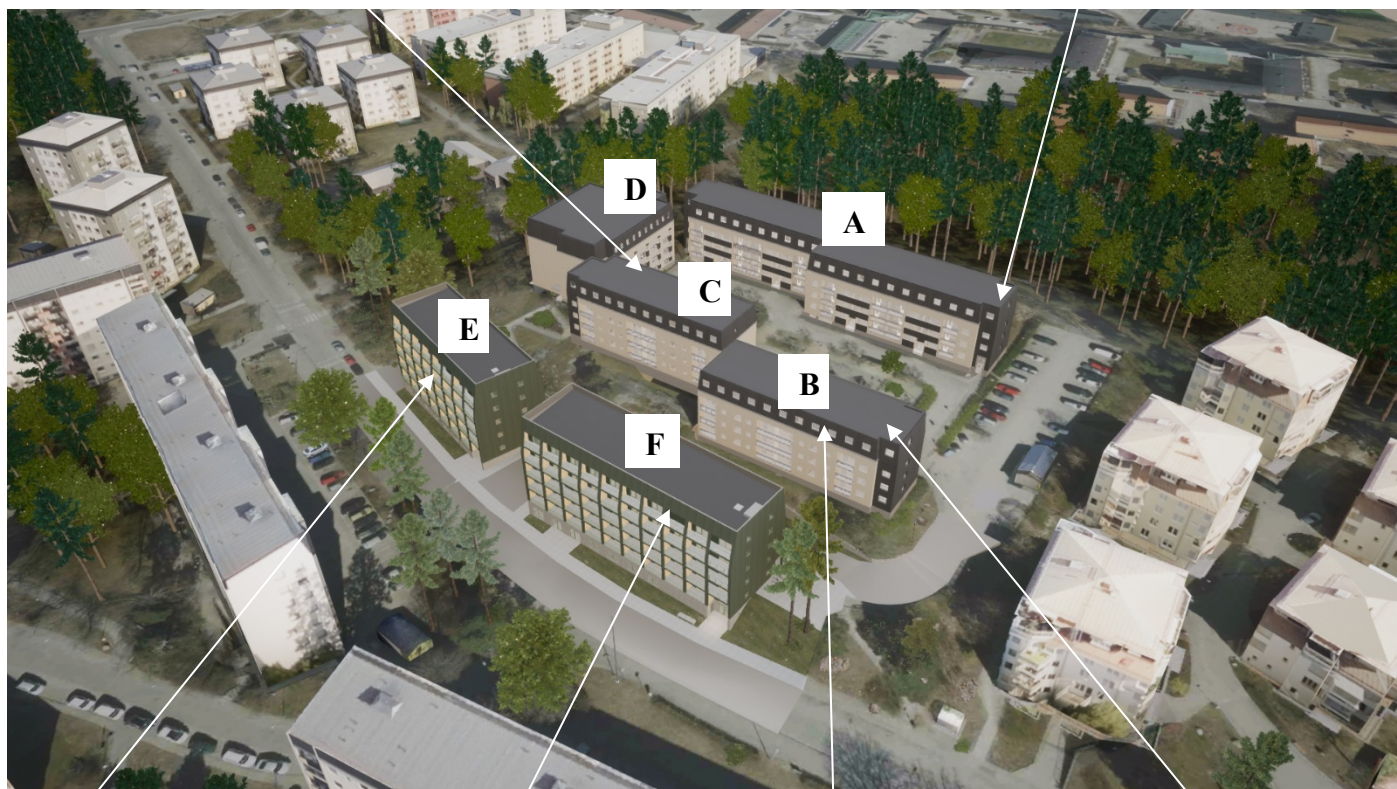
boende har synpunkter bland annat framförts gällande kulturhistoriska värden och gestaltning, skala, trafik och påverkan på befintliga bostäder.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då den föreslagna utvecklingen kommer skapa nya kvaliteter på bl.a. en idag hårdgjord parkeringsplats. Stadsbyggnadskontoret anser att de synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Inför granskningens ska frågor som rör anpassning till gestaltning och kulturhistoriska värden, dagvatten och risker bearbetas.

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

Valet av material och färger för påbyggnaderna och trapphusen bör relatera till den befintliga byggnaden.

Trapphusen utformas på ett sådant sätt att de harmoniserar med befintliga byggnader.



Nya lamellerna bör ha en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som inspireras av de befintliga byggnaderna samt omgivande bebyggelse.

Påbyggnadernas fasaddetaljer ska uttrycka den horisontella karaktären, som återfinns på de befintliga byggnaderna inom Paradsängen 1.

Gestaltningen av påbyggnaderna bör ligga mer i linje med gestaltningen av de ursprungliga bebyggelserna.

Illustrationsplan över planförslaget med frågor som kommer att studeras vidare till granskningen. Illustration: Liljewall arkitekter

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 120 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Detaljplanen föreslår en utveckling av fastigheten med nybyggnad längs med Aprikosgatan, samt påbyggnad på befintliga hus.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 som ligger i stadsdelen Hässelby strand utmed Aprikosgatan. Planområdet har en yta på cirka 1,3 hektar.

Pågående detaljplaner i området

- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612. 630 bostäder och förskola. Planen är i samrådsskede.
- Rumsfilen 4, dnr 2020-1368. Cirka 160 bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Hässelbyverket, Vassen 3, dnr 2017-09452. Cirka 1500 bostäder, centrumändamål, natur. Planen är i samrådsskede.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning, pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan Pl 6554 från 1965 anger användningen bostadsändamål. Bebyggelsen begränsas till max tre våningar och högst 10,5 meter.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträtthavare.

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Planområdet ligger inom den höjdbegränsande ytan för Bromma flygplats. Anläggningen tillhör riksintressen för kommunikationsanläggningar och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna.

Översiktsplan

Planområdet ligger i Hässelby strand, som är utpekad som stadsutvecklingsområde med kompletteringsmöjligheter. Det är ett område med blandad stadsbebyggelse och det innebär att 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 stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

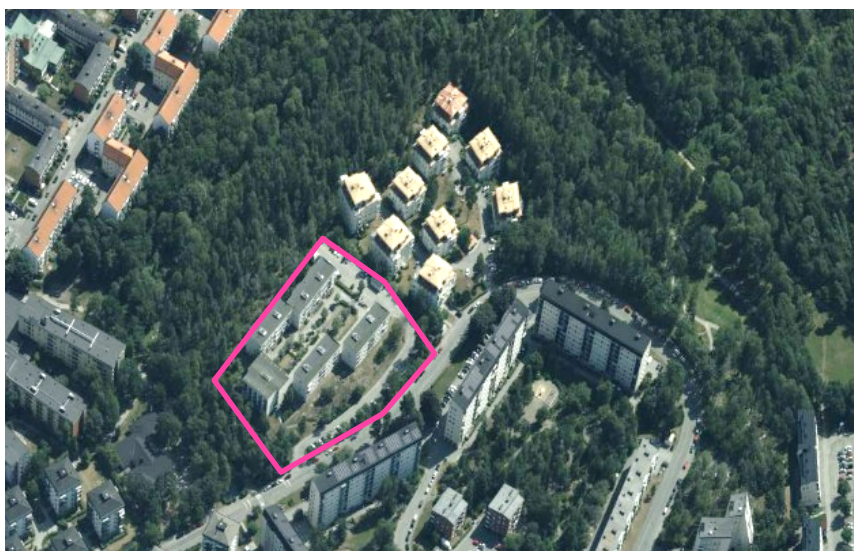
I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Hässelby strand som *tunnelbanestad*. Enligt byggnadsordningen ska tunnelbanestäderna utvecklas med utgångspunkt från de centrala parkstråken, de gestaltungsmissigt sammanhållna husgrupperna, vanligtvis höga punkthus och flerbostadshus i tre till fyra våningar. Därutöver ska nya byggnader utformas utifrån befintlig struktur samt en tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ny bebyggelse ska planeras utifrån en sammanhållen gestaltungsidé. Vid ombyggnader ska den ursprungliga volymen, proportionerna och takformen vara en utgångspunkt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska värnas. Det centrala parkstråkets samband med omgivande grönstruktur ska beaktas. Enligt byggnadsordningen ska parkering undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar. Karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Willhem Stockholm AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

Nuvarande förhållanden

På fastigheten Paradsängen 1 finns det för närvarande fem byggnader bestående av ett punkthus och fyra lamellhus som är placerade runt en gemensam gård. Gården mellan byggnaderna har sociala funktioner samt tillgång till bostäderna. Våningsantalet är tre våningar och bebyggelsen ligger placerad på ett höjdparti med en kvartersgata som leder upp från Aprikosgatan.



Kartan som visar flygbild över planområdet ungefärligt markerat med rosa linje.

En stor del av den resterande fastigheten har en naturkaraktär och ansluter i norr till en dalgång som leder vidare till Grimsta naturreservat. Kvartersmarken närmast reservatet består till stor del av naturmark med uppvuxna träd, främst tall. Mot Aprikosgatan finns en del träd, bland annat tall, klippta gräsytor, buskage och berg i dagen. Det finns också stora områden med hårdgjord yta, såsom parkeringsplatser och kvartersgatan upp från Aprikosgatan till bostäderna.

Hela den aktuella fastigheten har grön klassificering av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby strand, som helhet, har också kulturhistoriska värden kopplade till den luftiga strukturen med omväxlande bebyggelsetypologier grupperade i enklaver. Den befintliga bebyggelsen inom Paradsängen 1 är ursprunglig till sin karaktär med tidstypisk fasadutformning.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär en komplettering med totalt 120 nya bostäder längs Aprikosgatan och påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Paradsängen 1, vilket ökar det totala antalet bostäder på fastigheten från 80 till 200. Bostäderna föreslås upplåtas som hyresrätt.

Samrådsförslaget består av två nya lamellhus (loftgångshus) hus E och hus F som ersätter den befintliga parkeringen längs anförsvägen från Aprikosgatan inom kvartersmark. Parkering föreslås i underjordiska garage på kvartersmark och på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet.

De befintliga lamellbyggnaderna (hus A, B, C) och punkthuset (hus D) ska få en ny våning ovanpå varje byggnad. Påbyggnad på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär.



Övergripande situationsplan för hela planområdet. Illustration: Liljewall arkitekter.

Arkitektonisk idé

Den övergripande arkitektoniska idén är att skapa en sammanhållning mellan befintliga och nya byggnader. Detta uppnås på flera sätt, bland annat genom att de nya tilläggen inte dominerar de ursprungliga byggnaderna i relativ storlek. Att tilläggen uppfattas som samtida men med ett arkitektoniskt uttryck inspirerat av de befintliga byggnaderna på fastigheten och omgivande byggnader.

Det arkitektoniska konceptet för hela fastigheten syftar också till att säkerställa att de nya byggnadernas utformning och placering bygger på de befintliga byggnadsgruppernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Detta ger en platsspecifik arkitektur som stärker områdets identitet.

Nya byggnader – hus E och hus F

Den övergripande arkitektoniska idén för de nya lamellerna längs Aprikosgatan är att bygga vidare på den befintliga typologin, planmönstret och höjden, vilket resulterar i två lameller. Lamellerna ska placeras så att de medvetet respekterar områdets siktlinjer. Placering av de nya byggnaderna ska tillåta dem att smälta samman med de befintliga byggnaderna för att bilda en enklav av byggnader som uppfattas som en helhet. Byggnadernas fasaddetaljer ska uttrycka den karaktär som finns på de befintliga byggnaderna inom Paradsängen 1.



Bilden visar vy från Aprikosgatan upp mot innergården med befintliga byggnaderna inom Paradsängen.

För att bevara områdets gröna karaktär ska nya byggnader längs Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas. Socklarna ska användas för att förankra byggnaderna i marken och skapa en stark bas som återfinns i de befintliga byggnaderna och i flera varianter i den omgivande bebyggelsen. Sockelvåningen aktiveras genom uppglasning av entréer och bostadskomplement som stärker ett aktivt och tryggt gaturum.

Befintliga byggnader - påbyggnad

Den övergripande arkitektoniska idén när det gäller påbyggnaderna och förändringar av befintliga byggnader är att påbyggnaden ska ta hänsyn till proportioner, arkitektur och tidstypiska lösningar för de befintliga byggnaderna på Paradsängen 1.

Påbyggnaderna ska bestå av en våning som placeras ovanpå det befintliga platta taket på varje byggnad. Utformningen av påbyggnaderna ska samspela med de befintliga byggnadernas horisontella karaktär genom exempelvis fönstermönstret.

De förslagna trapphusen kommer att placeras utanpå de befintliga byggnaderna. Trapphusen ska följa fasadliv på befintlig byggnad för att läsas samman med befintlig byggnad.



Hus B sett från parkeringen som visar påbyggnad och trapphus. Illustration: Liljewall arkitekter.

Förslag till ändringar inför granskning

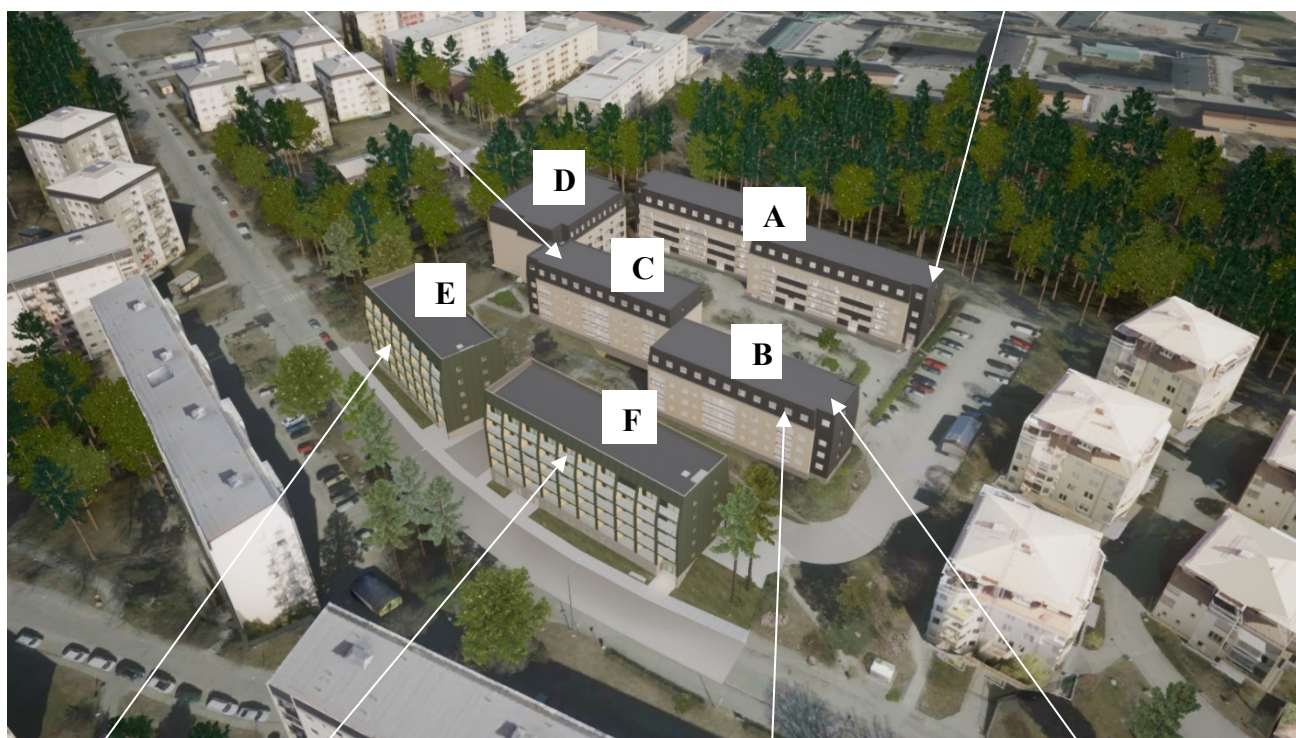
Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare i det försatta planarbetet:

- Gestaltning av påbyggnaderna och tillkommande trapphus.
- Studera ny bebyggelse längs med Aprikosgatan (hus E och hus F) utifrån volym, skala och gestaltning.
- Anpassning till områdets kulturhistoriska värden.

Utöver föreslagna förändringar kommer utredningar gällande elektromagnetisk strålning, sulfidberg, avfallshantering, dagvatten och översvämning kompletteras inför granskningen.

Valet av material och färger för påbyggnaderna och trapphusen bör relatera till den befintliga byggnaden.

Trapphusen utformas på ett sådant sätt att de harmoniserar med befintliga byggnader.



Nya lamellerna bör ha en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som inspireras av de befintliga byggnaderna samt omgivande bebyggelse.

Påbyggnaderna fasaddetaljer ska uttrycka den horisontella karaktären som återfinns på de befintliga byggnaderna inom Paradsängen 1.

Gestaltningen av påbyggnaderna bör ligga mer i linje med gestaltningen av de ursprungliga bebyggelserna.

Illustrationsplan över planförslaget med frågor som kommer att studeras vidare till granskningen. Illustration: Liljewall arkitekter

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget kommer att bidra till stadens bostadsmål genom att möjliggöra fler bostäder. Vidare kommer planförslaget att ge fler människor tillgång till områdets goda boendemiljöer med närhet till service och natur i ett kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget kommer att bidra med bostäder i grannskapet, vilket gör området tätare, mer promenadvänligt och levande.

Planförslaget kommer också att koppla samman Aprikosgatan och Paradsängen med det omgivande området och bidra till en sammanhängande stad där avstånden mellan platserna upplevs som mindre. Den föreslagna nya bostadsgården på baksidan av hus E kommer att utgöra en ny gemensam mötesplats för befintliga och framtida invånare och kommer att uppmuntra till sociala interaktioner i staden.

Jämställdhet

Planförslaget möjliggör fler bostäder för människor med olika och särskilda behov. Närheten till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och grönområden skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Trygghet

Den föreslagna nya bebyggelsen längs Aprikosgatan stärker Aprikosgatans gaturum och skapar en livlig gatumiljö och förbipasserande är synliga från de nya bostäderna. Detta uppnås genom följande:

- Stora fönster och balkonger placeras på de nya byggnadernas fasader.
- Placera fönster i sockelvåningarna och garaget.
- Placera byggnadernas huvudentréer mot Aprikosgatan.
- Placering av förgårdsmark längs Aprikosgatan.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva ny- och påbyggnad på fastigheter som Paradsängen 1 för att uppnå stadens bostadsmål. Påbyggnaden byggs också på redan exploaterad mark (befintlig parkeringsplats), vilket gör det möjligt att bevara och förstärka grönområden i Hässelby strand och Stockholm.

Stadsbyggnadskontoret noterar de farhågor som uttrycktes under samrådet från remissinstanser, sakägare och boende, när det gäller

de föreslagna ny- och påbyggnadernas utformning. Synpunkterna lyfter behovet av att bättre anpassa planförslaget så att det återspeglar 1960-talets arkitektoniska och områdets kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget kan utvecklas för att tillföra nya bostäder som är anpassade till stadsdelens karaktär och värden.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen passar in i den befintliga byggnadstypologin och skalan i området och bidrar positivt till stadsdelen. Efter samrådet kommer anpassningar till det befintliga stadsrummet och även områdets kulturhistoriska värden studeras vidare.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innehåller mobilitetstjänster som tillsammans med närheten till god kollektivtrafik kan bidra till hållbara transporter och resor.

Parkering föreslås tillhandahållas i underjordiska garage på kvartersmark och på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet. Parkeringstal för ny och befintlig bebyggelse är 0,42.

Grön och vattennära stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets konsekvenser för naturmiljön är acceptabla eftersom planförslaget syftar till att bevara befintlig grönska i så stor utsträckning som möjligt och att utrymmet runt husen fortsätter att bidra med grönska till gaturummet.

Den bevarade naturmarken med tallar och berg i dagen och den sömlösa övergången mellan husen och naturmarken kommer att förbli i stort sett orörd med minimala områden som påverkas. De föreslagna påbyggnaderna kommer att ligga ovanpå de befintliga byggnaderna och endast trapphusen kommer att leda till att befintliga grönområden påverkas. Dessa har utformats för att vara så små som möjligt.

De två nya byggnaderna, hus E och hus F, ligger på områden som till stor del är asfalterade, vilket resulterar i minimal förlust av befintliga grönområden/naturmark.

Genomförandet kommer att leda till att ett antal träd måste fällas.

Tre tallar vid Aprikosgatan, varav två som identifierats som viktiga för gatans karaktär, kommer att skyddas i plankartan genom planbestämmelse.

Eftersom planförslaget gränsar till Grimstaskogens naturreservat har planförslaget studerats utifrån stadens kartor för habitatnätverk. Planförslaget bedöms inte påverka habitatnätverken för några signalarter.

Kulturliv, idrott och rekreation

Det finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i närheten av planområdet. Grimstaskogens naturreservat med sina långa sammanhängande gröna gångstråk och friområden ligger i anslutning till planområdet.

Planförslaget tillåter de nya invånarna att ha tillgång till alla befintliga kulturella aktiviteter samt tillgången till rekreativa miljöer runt om kring planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna planen att ha en mycket liten inverkan på klimatet, miljön, hälsan och säkerheten i området. Detta beror på att dagvatten som genereras från de ytterligare asfalterade ytor som skapas som ett resultat av den föreslagna planen föreslås hanteras genom fördröjning och rening i regnbäddar och infiltrationsstråk. Dessa täta dagvattenlösningar rekommenderas på grund av förekomsten av sulfid i berggrunden. I det fortsatta planeringsarbetet kommer dock dagvatten och risker i samband med översvämningar att studeras närmare.

Planområdet har undersökts för sulfidberg. Ytterligare provtagning kommer att behövas under granskningsskedet för att möjliggöra skyddsåtgärder, med hänsyn till platsens känslighet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 71 yttranden inklusive en namninsamling med 68 underskrifter varav 16 inkommit från remissinstanser. De flesta remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, bland annat gällande kulturhistoriska värden och gestaltning, dagvatten och risk för översvämningar, risk gällande elektromagnetisk strålning och riskbedömning av sulfidberg, avfallshanteringen. Enstaka remissinstanser avstyrker planförslaget. Från sakägare och boende har synpunkter bland annat framförts gällande gestaltning och kulturhistoriska värden, skala, trafik, ökad skuggning och insyn och påverkan på befintliga bostäder.

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.

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	februari 2024
Antagande SBN	juni 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby, bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och i synnerhet kommer förslaget att säkerställa följande:

- Nya bostäder i ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser, närhet till service och natur. Detta ska bidra till att tillgodose stadens bostadsbehov.
- Nya bostäder (hyresbostäder), vilket behövs i Stockholm.
- Återanvändning av tidigare exploaterad mark (befintlig parkeringsplats).
- Komplettering av Paradsängens bebyggelsestruktur och skapa aktiva gatufronter/fasader längs Aprikosgatan för att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatans gaturum och skapa en levande gatumiljö.

De huvudsakliga intressekonflikterna i de synpunkter som inkom under samrådet gäller gestaltning av både ny- och påbyggnaderna och deras påverkan på de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena hos de befintliga byggnaderna på Paradsängen 1 och de omgivande byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att med ytterligare arbete på gestaltning och anpassning av de ny- och påbyggnaderna till de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena hos den befintliga bebyggelsegruppen på fastigheten och de omgivande bebyggelserna, har planförslaget potential att bli ett passande tillägg till stadens stadsdelar, samtidigt som det tillhandahåller välbehövliga bostäder.

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

SLUT