

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 27 414**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35 i stadsdelen Hässelby Villastad (50 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll   Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

I hörnet av Backtimjegränd och Rådisevägen i Hässelby Villastad föreslås 50 nya lägenheter i varierande storlekar. Byggherre är AB Borätt som fått markanvisning 2016-02-02.

För det tänkta planområdet gäller detaljplan 7317 för fastigheten Backtimjan 1 som är avsedd för gemensamhetsanläggning för närboende. En del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 är planlagd som parkmark. Området är inte bebyggt.

Under planarbetet ska förslagens relation till omgivande bebyggelse studeras närmare, bland annat vad gäller hushöjder, ljusförhållanden och avstånd. Parkeringsbehovet ska utredas och utformningen av parkeringslösningen studeras. Ny placering av befintlig återvinningsstation samt nytt läge för befintlig gångväg ska också studeras.

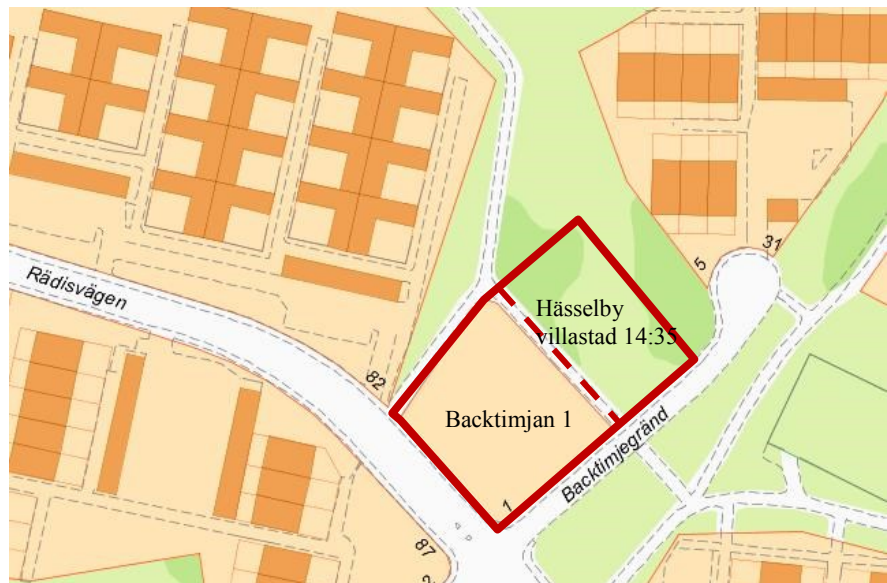
Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och med goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Utlåtande



*Planområdet markerad med heldragen röd linje*

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ca 50 nya lägenheter i ett område som domineras av låga radhus. Den nya byggnaden ska bilda en god helhet med befintlig bebyggelse. Gestaltningen ska vara kvalitativ och ge identitet till platsen i samklang med befintlig bebyggelse. Det är viktigt att förgårdsmarken får en omsorgsfull gestaltning.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35 i stadsdelen Hässelby Villastad.

#### Markägoförhållanden

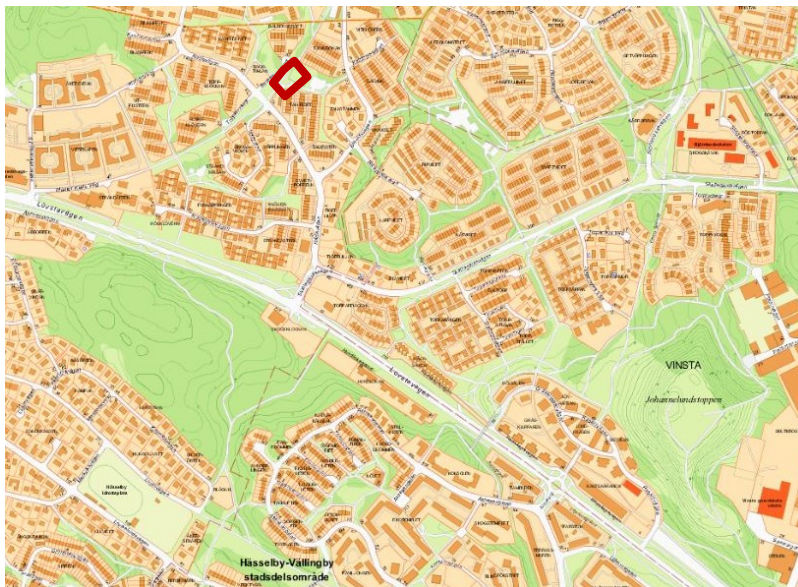
Stockholms Kommun äger marken. AB Borätt är byggherre och fick markanvisning 2016-02-02.

#### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

#### Gällande detaljplan

För det tänkta planområdet gäller detaljplan 7317 för fastigheten Backtimjan 1 som är avsedd för gemensamhetsanläggning för närboende. En del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 är planlagd som parkmark. Området är inte bebyggt.



*Projektets läge i Hässelby Villastad.*



*Snedbild över omgivningen och dess låga radhusbebyggelse. Planområdet markerat med röd linje.*



*Vy från norr över den aktuella gräsytan som planeras för ny bebyggelse.*



### Planförslaget

Den föreslagna markanvändningen är bostäder och parkering. Projektet innehåller ca 50 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 4+1 våningsplan med intilliggande markparkering.

Förgårdsmark ska anläggas längs både Backtimjegrand och Rädisevägen. Förgårdsmarkens utformning och husets möte med gatan ska utredas vidare.

Byggnadsvolymen omger ett öppet gårdsrum där trapphusentréerna ligger. Lägenheter i markplan har uteplatser som vänder sig mot omgivningen. Byggnaden föreslås utformas med sadeltak med fönsterkupor. I det fortsatta arbetet ska ett alternativt volymförslag till det föreslagna slutna kvarteret utredas, med två fristående volymer som ger mer öppenhet.

Parkering föreslås i form av en carport med sedumtak. Parkeringstal är 0,7 platser per lägenhet.

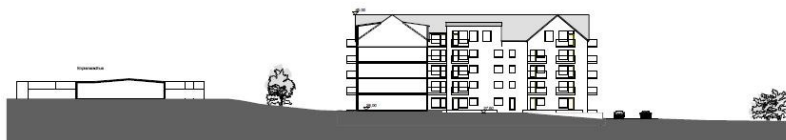
Byggnadens utbredning medför att befintliga gångvägar behöver dras om. En ny placering av befintlig återvinningsstation är också nödvändig. Det ska utredas vidare i planarbetet.



*Illustrationsplan*



Sektion AA, skala 1:500



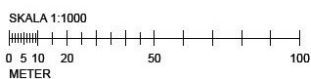
Sektioner över lägenheterna och omgivande bebyggelse



Volymstudie över lägenheterna och omgivningen. Illustrationen beskriver en möjlig utformning. Andra sätt kan också vara möjliga vilket kommer utredas vidare i planarbetet.



Situationsplan, skala 1:1000



Situationsplan över förslaget och omgivande bebyggelse

### **Planförslagets konsekvenser**

Förslaget innebär ca 50 nya bostadsrätter och bidrar därmed till att komplettera radhusområdet med en mer blandad bebyggelse.

Platsen bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Den består av en öppen gräsyta med buskage och enstaka träd utan speciella rekreations- eller naturvärden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att undersökas under planprocessen. De träd och buskar som tas bort bör ersättas genom nyplantering.

Intilliggande bebyggelse saknar kulturhistorik klassificering, och består mest av radhus i en till två våningar. Det nya förslagets relation till omgivande bebyggelse ska studeras närmare, bland annat vad gäller hushöjder och avstånd.

Parkeringsbehovet ska utredas och utformningen av parkeringslösningen studeras vidare. Valet av markparkering motiveras med att det är dåliga markförhållanden med grundvatten nära markytan. Marken ska undersökas vidare i projektet. Parkeringstalet med 0,7 platser per lägenhet beror på att platsen har relativt dåliga kollektivtrafikförbindelser. Närmaste bussar går från Lövestavägen ca 500 meter bort. Närmaste tunnelbanestationer är Hässelby Gård och Johannelund ca 2 km bort. Närmaste pendeltågstationer finns i Barkarby och Spånga ca 4 km bort.

Tillgänglighetsfrågor kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Jämställdhet**

Under våren 2017 genomfördes Stockholms stads trygghetsmätning för fjärde gången. Trygghetsmätningen är en stadsövergripande enkätundersökning som Socialförvaltningen har tagit initiativ till och genomfört. 2017 svarade 31 % att det någon gång under de senaste 12 månaderna varit oroliga att utsättas för brott, jämfört med 17 % 2014. En ökning har även skett gällande de som är oroliga för att utsättas för brott i den offentliga miljön. Samtidigt ligger andelen som är otrygga eller mycket otrygga i sitt område på ungefär samma nivå, (7% år 2014 jämfört med 8% år 2017).

Detaljplanen bedöms kunna bidra positivt till en ökad trygghet. De nya lägenheterna ger överblick mot omgivande gator och övriga

offentliga platser. Tillskottet av bostadsrätter medför att variationen av boendeformer ökar i området.

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidsplan:

Start-PM i SBN	23 november 2017
Samråd	Q2 2018
Granskning	Q4 2018
Antagande i SBN	Q1 2019

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa en god boendemiljö i ett lugnt och rofyllt läge.

Den nya byggnaden ska bilda en god helhet med befintlig bebyggelse gällande skala. Det är viktigt att förgårdsmarken får en omsorgsfull gestaltning. Byggnaden ska ges en kvalitativ gestaltning som ger identitet till platsen samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse.

Den föreslagna byggnadsvolymens påverkan på omgivande bebyggelse ska studeras närmare i planarbetet. Radhusen i närliggande område är av låg och tät karaktär. Det är viktigt att den nya volymen inte medför väsentligt ökad skugga på närliggande tomter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT