

Handläggare
Elin Lundbäck
Telefon 08-508 27 131Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Vassen 3 m fl i stadsdelen Hässelby strand (1000-1500 bostäder, förskolor, parker, lokaler)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Louise Heimler

Sammanfattning

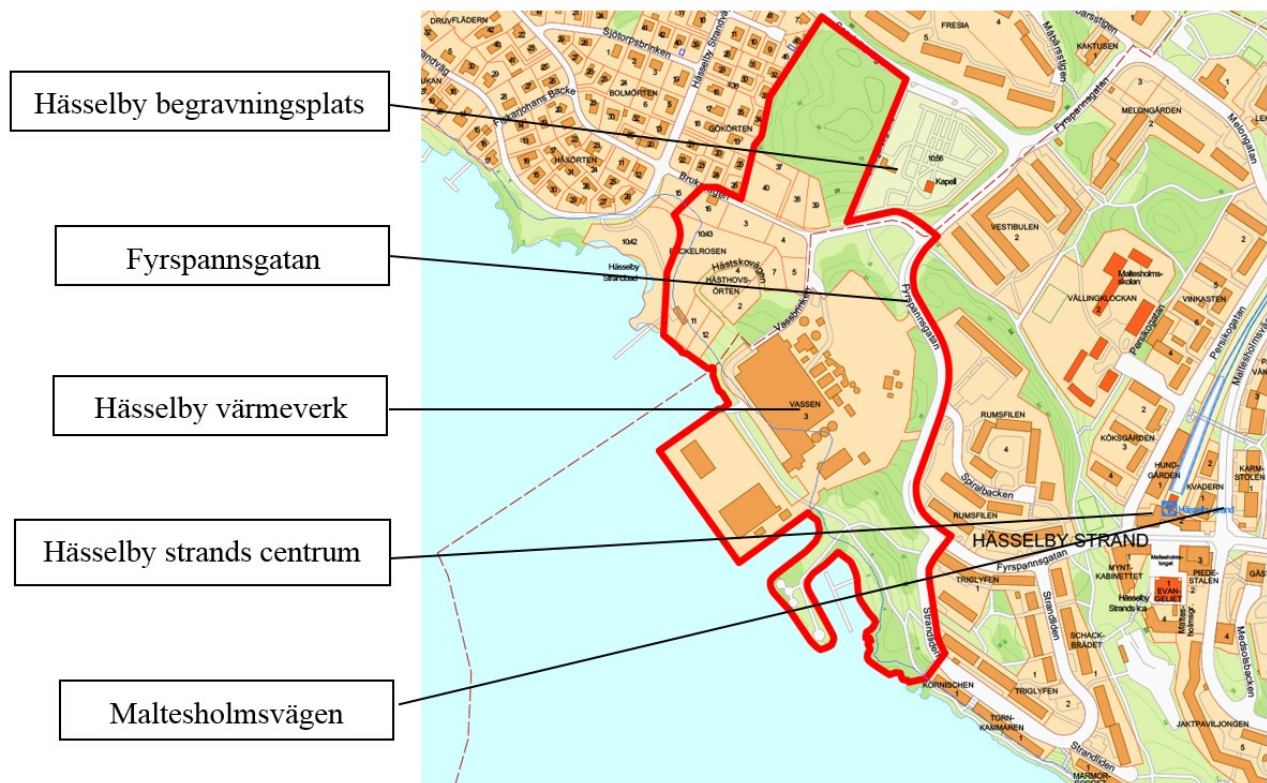
Planförslaget innebär att platsen för Hässelby värmeverk med omnejd omvandlas till ett område med bostäder, lokaler, förskolor och parker. Marken ägs av Stockholm Exergi och staden. Ett nytt kraftvärmeverk planeras i Lövsta. Detaljplanerna för Vassen 3 och Lövstaverket startar samtidigt för att skapa en samsyn i de båda projekten, som är beroende av varandra. Beslut om markanvisning för Lövstaverket fattades i exploateringsnämnden 2018-04-19. Markanvisning för Vassen 3 sker efter plansamråd.

Efter beslut om att starta planarbete avses ett strukturplanearbete påbörjas, som kommer att utgöra grunden till detaljplanen. Ett antal frågor måste studeras tidigt i planarbetet, såsom hydrologiska frågor, markföroreningar, och natur- och kulturhistoriska värden. Området har stora topografiska skillnader, vilket kommer att påverka bebyggelsens utformning och gatustrukturen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planarbetet genomförs med utökat förfarande. Planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen förväntas bli antagen 2020. En initial bedömning är att området kan inrymma 1000-1500 bostäder och blir ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.



Det ungefärliga planområdet.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva omfattning, placering och utformning av bebyggelse innehållande bostäder, lokaler i bottenvåningar, förskolor, parker, gator och strandpromenad på platsen för Hasselby värmeverk med omnejd. Planen innebär att värmeverket helt eller delvis kommer att rivas. Strandskyddet upphävs inom planområdet.

En initial bedömning är att området kommer att kunna utvecklas med uppskattningsvis 1000-1500 bostäder.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger vid Mälaren i Hässelby strand och avgränsas av Fyrspannsgatan i öster och två grönstråk i norr samt Mälaren i väster. Planområdet omfattar fastigheterna Vassen 3, Grimsta 1:2, Hässelby villastad 1:11, Hässelby villastad 10:1, Hässelby villastad 10:50, Hässelby villastad 10:15, Hässelby villastad 10:43, Hässelby villastad 10:52, Gökörten 37, Gökörten 38, Gökörten 39, Gökörten 40, Fackelrosen 3, Fackelrosen 4, Fackelrosen 5, Fackelrosen 7, Fackelrosen 11, Fackelrosen 12, Hästhovsörten 2 och Hästhovsörten 4. Hässelby värmeverk är ett skyddsobjekt enligt skyddslagen.



Hässelby värmeverk sett från norr.

Markägoförhållanden

Marken, inklusive kajen, för Hässelby värmeverk samt ett antal omkringliggande fastigheter ägs av Stockholm Exergi, som är samägt med staden. Resterande fastigheter ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Enligt översiktsplanen finns möjligheter till stadsutveckling i Hässelby strand. Om en ny kraftvärmeanläggning kan anläggas på det gamla deponiområdet i Lövsta, kan det ersätta värmeverket i Hässelby strand och därmed frigöra mark för stadsutveckling. Hässelby strand har möjligheter till stadsutveckling främst inom befintlig struktur. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i utvecklingen av området. Vidare anger översiktsplanen att Maltesholmsvägen

och Fyrspannsgatan kan omvandlas till urbana stråk kantade med ny blandad bebyggelse på sikt.

Stråket längs med Mälaren är i översiktsplanen utpekad som område där förstärkningar föreslås i den regionalt betydelsefulla gröna infrastrukturen. Samtidigt kan rekreativa kvaliteter utvecklas för att berika närmiljön.

Skillnadernas Stockholm och stadens trygghetsmätning

Rapporten *Skillnadernas Stockholm* är framtagen av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm för att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. Stadsdelsnämndsområdet Hässelby-Vällingby avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden. Enligt rapporten återfinns ett av de högre ohälsotalen i kommunen i Hässelby. Här finns också en större andel ekonomiskt utsatta barnfamiljer än i övriga staden. Arbetslösheten är högre än snittet och medelinkomsten lägre.

Stadens trygghetsmätning mäter en rad parametrar. I Hässelby strand finns en större oro än genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen.

I Hässelby och Vällingby bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24-40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen. Könsfördelningen är relativt jämn. Nattbefolkningen är mer än dubbelt så stor i Hässelby och Vällingby som dagbefolkningen, vilket är ett tecken på att det saknas arbetsplatser. De dominerande branscherna är vård, omsorg, utbildning och handel.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller planerna Pl 5584, 4394B och 94106A, 4160, 4425B, Hässelby 1 och Hässelby 2 samt ett område som inte är planlagt. Planerna utgörs av industri, hamnverksamhet och allmän platsmark i form av parkmark och gata.

Intentionsavtal

Staden och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (numera Stockholm Exergi) tecknade 2011 ett intentionsavtal om utredning av förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby strand. Det nya verket i Lövsta kommer att bidra till att trygga el- och värmeförsörjningen i staden på ett mer miljövänligt

och hållbart sätt än i dagsläget, bland annat genom att Stockholm Exergi kan upphöra med koleldningen i Värtan tidigare än beräknat. I och med intentionsavtalet fick exploateringsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Markanvisning

För det nya kraftvärmeverket i Lövsta fattades beslut om markanvisning 2018-04-19. Markanvisningsavtalet innefattar även Hässelby värmeverk då dessa två projekt förutsätter varandra.

Markanvisning för detta planarbete sker efter samråd. En markanvisningsstrategi ska tas fram tillsammans med exploateringskontoret där en god genomförbarhet ska säkerställas.

Nuvarande förhållanden

Hässelby värmeverk och områdeskaraktär

Hässelby värmeverk ligger vid Mälaren i Hässelby strand, knappt 500 meter från Hässelby strands centrum med ändstation för tunnelbanans gröna linje. Centrumet utvecklas med ny bebyggelse och projektet är under färdigställande. Norr om området ligger Hässelby villastad. Värmeverket består av ett flertal byggnader, två höga skorstenar, bergrum samt en kaj med ett antal byggnader där det bedrivs hamnverksamhet. Mellan de större byggnaderna och kajen finns ett allmänt promenadstråk som utgör en del av ett längre promenadstråk längs med Mälaren. Värmeverket omges av parkmark. Nordväst om värmeverket finns Hässelby strandbad och norr om värmeverket ligger Hässelby begravningsplats. Sydväst om området ligger en småbåtshamn.

Hässelby strand karaktäriseras av en storskalig och öppen bebyggelsestruktur med höga punkthus och lägre lamellhus om fyra till fem våningar. Mälaren, naturområdena och parkerna är ständigt närvarande i området.



Till vänster: Värmeverkets två skorstenar, sett från korsningen Fyrspannsgatan – Sandviksvägen.

Överst till höger: Värmeverket sett från söder. Kontorsbyggnaden till vänster i bild.

*Nederst till höger: Vy från strandpromenaden vid värmeverket mot Färingsö.
(Bilder: stadsbyggnadskontoret.)*

Naturmiljö

Planområdet består av hårdgjorda ytor och skogs- och hällmark och ligger inom spridningszonen för Stockholms gröna infrastruktur. Planområdet ligger mellan de gröna kilarna Görvälnkilen och Ekerökilen och utgör ett så kallat svagt grönt samband. Detta innebär att sambandet är viktigt för kilen som helhet men att det också är utsatt för förändringstryck i form av bebyggelse och infrastruktur. De gröna stråken längs med och fram till Mälaren är sammanhållande stråk och spridningskorridorer för eklevande insekter och groddjur. Norr om värmeverket finns ekar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Görvälns tillrinningsområde. Mälaren-Görväln är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringen visar att det finns platser inom planområdet som ligger under rekommenderad grundläggningsnivå och som därför riskeras att översvämmas vid höga flöden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, primär skyddszon.

Markföroreningar

Det föreligger risk för markföroreningar inom planområdet då det inom området finns oljedepå, förbränningsanläggning och hamn som hanterar miljöfarliga ämnen.

Kulturmiljö

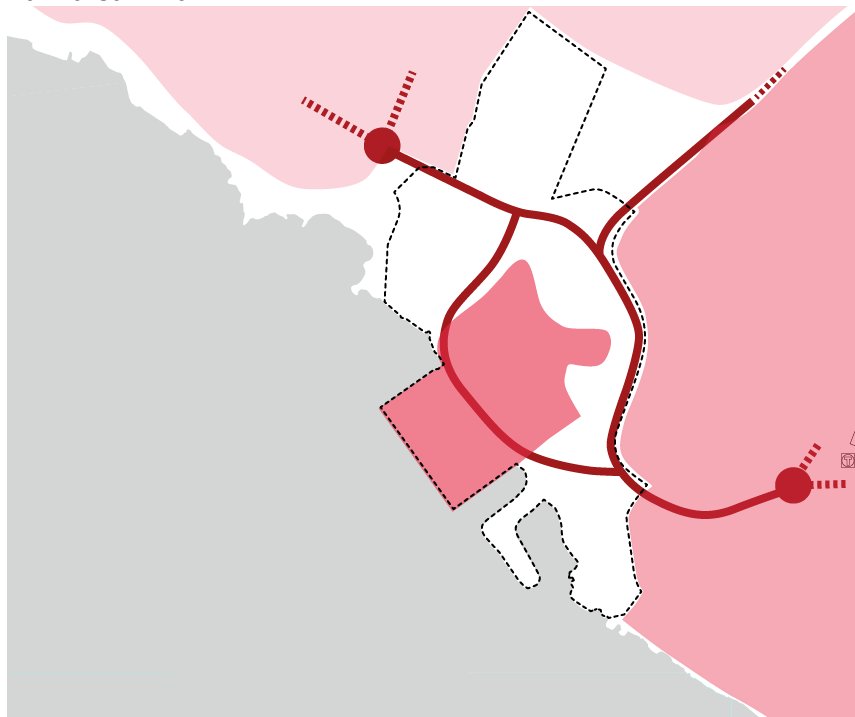
Hässelby strand är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö. Värmeverket är grönklassat av Stadsmuseet, vilket betyder att det är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby värmeverk uppfördes på 1950-talet. Kontorsdelen mot vattnet har en ovanligt väl gestaltad arkitektur som är inspirerad av internationell modernism. Anläggningen har ett samhällshistoriskt värde och ett kommunaltekniskt intresse. De två höga skorstenarna är viktiga riktmärken för stadsdelen.

Hässelby strand planlades på 1950-talet och området är karaktäristiskt för perioden. Husen är placerade i grupper med omväxlande låga smalhus och högre punkthus i sex till sju våningar. Inne i kvarteren finns mycket kvar av naturmark och många skyddade lekplatser och planteringar.

Planförslaget

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Stockholm Exergi kommer tillsammans att ta fram en struktur för området som kommer att utgöra grunden till detaljplanen. Detta arbete avses starta efter beslutad start-PM. Strukturen föreslås bygga på riktlinjerna nedan.

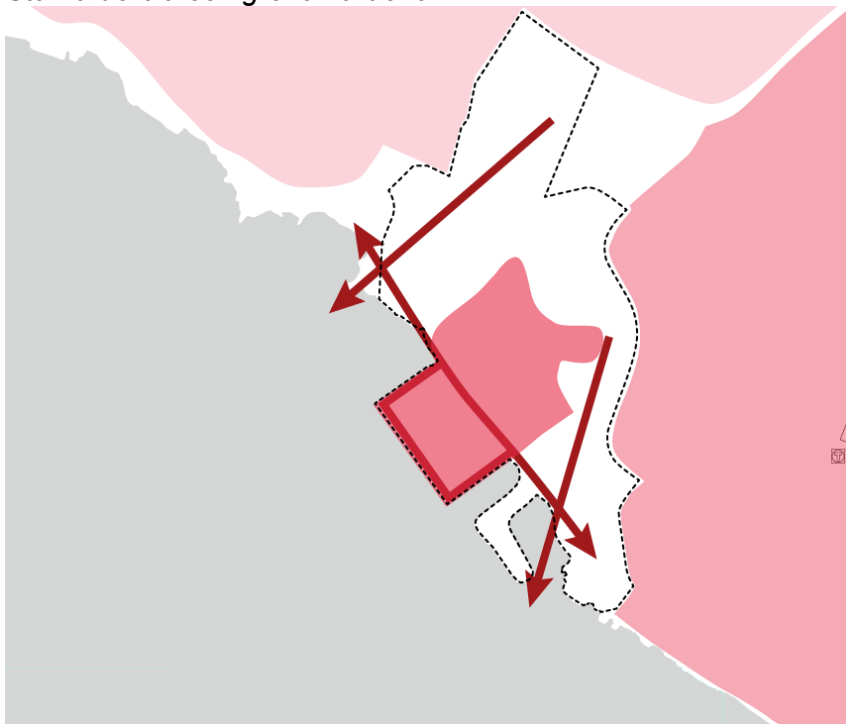
Länka samman



Det nya området ska koppla till de befintliga genom tydliga huvudstråk.

Värmeverket med omnejd ligger mellan Hässelby villastads låga bebyggelse och den mer storskaliga bebyggelsen i Hässelby strand. Den nya bebyggelsen ska koppla till den befintliga och genom tydliga huvudstråk leda människor till och genom området. Mötet mellan ny och gammal bebyggelse ska studeras. Gatorna Fyrspannsgatan och Vassbrinken blir naturliga stråk att bygga vidare på och ny bebyggelse ska inte omöjliggöra Fyrspannsgatans framtida potential som urbant stråk.

Stärka de blå och gröna värdena



Det nya området ska bidra till bättre orienterbarhet till Mälaren och utblickar mot vattnet ska tillskapas.

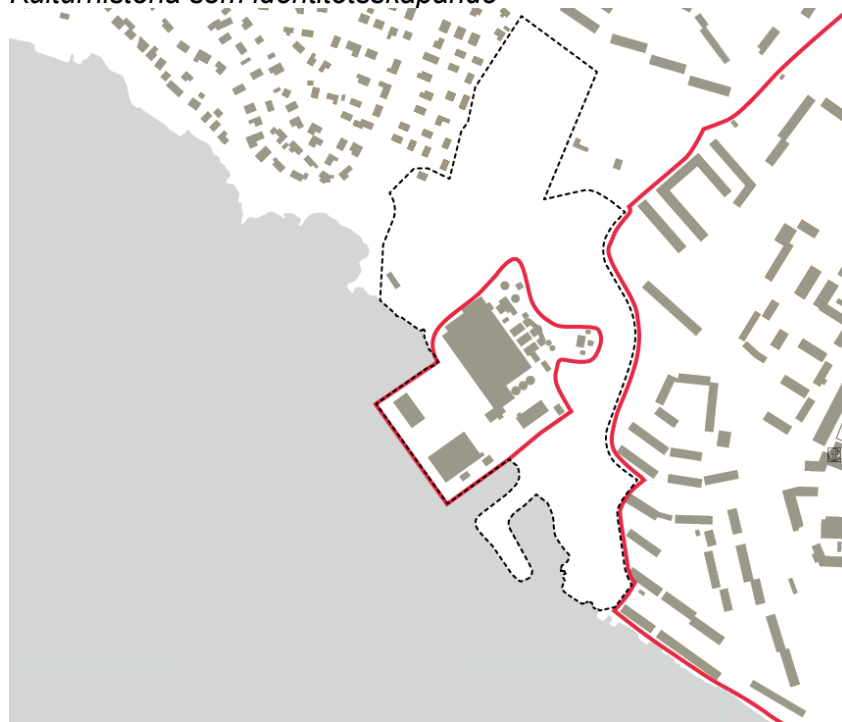
Värmeverket har ett unikt läge vid Mälaren och är omgärdat av skogsdungar med höga naturvärden och parkstråk, som är av rekreativ betydelse. De gröna och blå värdena ska tas tillvara genom att ta hänsyn till värdefull naturmark samt tillskapa förbättrad tillgänglighet och orienterbarhet till och längs med Mälaren. Genom den nya bebyggelsen ska utblickar mot vattnet tillskapas. Det allmänna promenadstråket längs med vattnet ska utvecklas till en samlingspunkt i området och blir därmed en naturlig målpunkt för boende och besökare. Möjligheten att angöra kajen med pendelbåt ska undersökas.

Levande stadsmiljö och bebyggelsekaraktär

Struktur, stadsbild och offentliga miljöer är av särskild vikt för planarbetet. Allmänna platsers utformning blir en bärande del av strukturen. Bebyggelsens placering och skala i relation till de offentliga rummen ska utgå från platsens naturliga förhållanden så som topografi, vegetation och vatten. En tydlighet mellan privata och offentliga platser ska eftersträvas då detta kan bidra till en tryggare miljö. Inom ramen för detaljplanen ska en bottenvåningsstrategi tas fram som på ett tydligt sätt visar på mötet med gatan. Entréer förläggs mot gator och lokaler i bottenvåningarna placeras i strategiska lägen. Entrétäthet och genomsiktighet i fasaderna utgör också viktiga bidrag till en levande gata. En bebyggelsestruktur, som har ett medvetet förhållningssätt till de omkringliggande områdena i skala och

typologi, ska eftersträvas. På grund av topografin blir bland annat ljusförhållandena för de tillkommande bostäderna en viktig fråga och överordnad en förutbestämd typologi. Bebyggelse på kajen kommer att prövas med utgångspunkt att de delar som har vattenkontakt blir allmänna.

Kulturhistoria som identitetsskapande



De kulturhistoriska värdena ska beaktas.

Hässelby strands och värmeverkets kulturhistoriska värden ska beaktas. I och med platsens utveckling kommer hela eller delar av verket att rivas. Möjligheten att spara någon del av värmeverket för lämplig verksamhet kan bidra till platsens identitet. Att spara utrustning från verket som del av områdets konstnärliga utsmyckning ska utredas.

Förskole- och skolbehov

Förskolebehovet har stämts av med stadsdelsförvaltningen som har meddelat att bostadsbebyggelse om 1000-1500 nya bostäder genererar ett behov av mellan 12 till 19 förskoleavdelningar.

Enligt SAMS-rapporten råder det idag balans i området beträffande skolor och skolbehov. Med tanke på den utvecklingspotential som bedöms i området i ett större perspektiv kommer det att uppstå ett skolbehov framgent. Det bör därför finnas beredskap för en större skolkapacitet genom effektivare nyttjande av befintliga skolor eller hitta en plats för en ny skola. Utbildningsförvaltningens bedömning av frågan kommer att ligga till grund för fortsatt inriktning.

Förskolornas, samt en eventuell ny skolas, placering kommer att tas med tidigt i planeringen för att åstadkomma goda miljöer.

Jämställd stadsplanering

Resultaten från *Skillnadernas Stockholm* och stadens trygghetsmätning ska tas i beaktande. Fokus i projektet ska ligga på att skapa trygga och inkluderande allmänna platser och kopplingar. En tidig dialog om allmänna platser och trygghet kommer att genomföras.

Parkering

I planarbetet ska stadens parkeringspolicys följas. I dagsläget innebär det ett lägesspecifikt parkeringstal på 0,6 som kan justeras med mobilitetslösningar. För cykel gäller 2,5 platser per lägenhet. Mobilitetslösningar kopplat till bergrummen ska undersökas.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan har inhämtats från miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvar och Stockholms stadsmuseum. Samråd i frågan kommer att ske med länsstyrelsen och berörda kommuner. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser för stadsbild

Det nya området kommer att innebära bebyggelse på en plats som idag utgörs av naturmark och industri. Området kommer att bidra till att knyta samman Hässelby villastad och Hässelby strand genom tillkommande bebyggelse och stadsgator. Området har potential att bli en ny målpunkt i Hässelby. Den nya fronten mot Mälaren kommer att kunna skådas från Färingsö samt delar av Hässelby och ska utformas i samspel med vattenlinjen.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Buller

Området utsätts för trafikbuller från Fyrspannsgatan vilket måste beaktas i planläggningen liksom framtida bullervärden från trafik som påverkar bullersituationen.

Vatten

Den planerade exploatering kommer troligtvis innebära att den genomsläppliga ytan minskar, vilket i så fall innebär att åtgärder kommer att behövas för att fördröja dagvatten lokalt. En dagvattenutredning kommer att tas fram som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Exploateringen av området får inte leda till att tillrinningsområdet för Mälaren – Görveln belastas i sådan utsträckning att ickeförsämringskravet bryts eller att normerna på sikt riskeras att inte kunna följas. Hänsyn till ökad nederbörd på grund av klimatförändringar ska tas med och redovisas i utredningen.

Föroreningar

På grund av risken för markföroreningar kommer marken att behöva provtas och detta ska ske i samverkan med miljöförvaltningen.

Jämställd stadsplanering

Resultaten från *Skillnadernas Stockholm* och stadens trygghetsmätning ska tas med som en förutsättning i det fortsatta arbetet och fokus i projektet bör ligga på att skapa trygga och inkluderande allmänna platser och stråk. Bottenvåningarna ska utformas med omsorg och bidra till att öka tryggheten i området, bland annat genom att förlägga entréer mot gatan samt göra bottenvåningarna publika i strategiska lägen.

Majoriteten av bostadsbeståndet i Hässelby strand är hyresrätter. Tillskott av bostäder kan medföra att variationen av upplåtelseformer ökar i området.

Konsekvenser för natur- och kulturhistoriska värden

Naturvärden

Påverkan på naturmiljön behöver utredas noggrant. En naturvärdesinventering kommer att göras och kompletteras med en bedömning av påverkan på ekologiska spridningsvägar och aktuella habitatnätverk. Ekologiska kompensationsåtgärder bör i första hand stärka livsmiljöer för eklevande insekter och groddjur. Grönytefaktor kommer att samordnas med dagvattenutredningen för planen. Planen ska verka för att stärka rekreationsstråket längs med Mälaren.

Kulturhistorisk värdefull miljö

En utveckling av platsen för Hässelby värmeverk innebär att värmeverket kommer att behöva rivas, helt eller delvis. En kulturhistorisk dokumentation kommer att genomföras samt en analys över hur föreslagen bebyggelse påverkar kulturvärdet.

Planförslaget ska beakta de värden som finns för Hässelby strand som område. Möjligheterna att bevara representativa objekt från värmeverket som berättar om platsens historia ska undersökas.

Planprocess

Planarbetet genomförs med utökat förfarande då undersökningen av betydande miljöpåverkan visat att en miljökonsekvensbeskrivning måste göras. Kontoret bedömer att ärendet bör redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet. På grund av planens storlek och omfattning samt kommande markanvisning kan den komma att delas upp i ett antal detaljplaner efter samrådet. Plansamråd planeras till kvartal 2, 2019 och granskning till kvartal 2, 2020. Godkännande förväntas kunna ske kvartal 4, 2020.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planarbetets intentioner i de utpekade riktlinjerna stämmer väl överens med stadens styrdokument så som bland annat budget och översiktsplan. Fokus ligger på att koppla samman två av ytterstadens stadsdelar genom att tillskapa ett nytt område med genomgående stråk. Platsen har goda förutsättningar för att bli en uppskattad miljö för både boende och besökare, vilket kan bidra till ökad trygghet i området. Att länka samman de redan befintliga områdena samt stärka stråken till och längs med Mälaren kommer även att bidra till ökad orienterbarhet i området.

Särskild vikt kommer att läggas på allmänna platser och bottenvåningarna för att skapa ett tryggt stadsrum som uppmuntrar till vistelse. De höga natur- och kulturvärdena ska beaktas och de rekreativa värdena ska höjas.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget om stadsutveckling på platsen för Hässelby värmeverk med omnejd. Projektet blir ett viktigt bidrag till stadens bostadsplanering och möjliggör uppförandet av ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta. I och med Lövstaverket kommer staden kunna trygga el- och värmeförsörjningen på ett mer miljövänligt sätt. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska starta.

SLUT