

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Backtimjan 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, Dp 2017-13215, (78 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

I korsningen mellan Backtimjegrand och Rådisvägen i Hässelby villastad föreslås 78 nya bostäder i varierande storlekar som avses upplåtas som bostadsrätter. Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillföra nya blandade boendemiljöer i ett område som domineras av låga småhus.

Planförslaget består av en u-formad byggnad i fyra till fem våningar. Planområdet omfattar Backtimjan 1 som ägs av AB Borätt. En mindre del av Hässelby villastad 14:35, som ägs av Stockholms stad, ingår också i planområdet. Byggaktör är AB Borätt som har fått markanvisning 2016-02-02.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-08-27 - 2019-10-08 och granskning genomfördes 2020-09-16 – 2020-10-13. Flertalet remissinstanser, däribland länsstyrelsen och miljöförvaltningen, tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget. Vissa remissinstanser anser att den planerade byggnaden inte passar med övrig bebyggelse. Under planprocessen har sakägare och övriga boende varit negativa till förslaget eftersom de anser att det innebär sämre solförhållanden för intilliggande bostäder, minskad grönyta och parkeringsproblem.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är en lämplig avvägning mellan olika intressen för att kunna tillskapa nya

bostäder inom Hässelby villastad och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ca 78 nya lägenheter i ett flerbostadshus. Den nya byggnaden ska bilda en god helhet med befintlig bebyggelse som domineras av låga radhus. Gestaltningen ska vara kvalitativ och ge identitet till platsen, men samtidigt vara i harmoni med befintlig bebyggelse vad gäller material och färgskala. Det är viktigt att bostadsgården och marken runtomkring byggnaden får en omsorgsfull gestaltning.

### Bakgrund

#### Plandata

##### Läge och areal

Planområdet ligger mellan Backtimjegränd och Rädsvägen och är ca 0,3 ha. Det utgörs av fastigheten Backtimjan 1 och en del av Hässelby villastad 14:35 i stadsdelen Hässelby villastad.



Karta som visar planområdets avgränsning.

#### Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan 7317 som anger gemensamhetsanläggning samt parkmark. Området är inte bebyggt.

#### Markägoförhållanden

JM AB äger fastigheten Backtimjan 1 i Hässelby villastad.

Planförslaget omfattar även del av Hässelby villastad 14:35 som ägs av Stockholms stad.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-02-02 del av Hässelby villastad 14:35 till AB Borätt, som är ett helägt dotterbolag till JM AB.

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

#### Översiktsplan

Stadens översiktsplan pekar generellt på att alla stadens delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Vidare lyfts vikten av att enskilda projekt måste ses i ett större sammanhang så att långsiktiga mål och omfattande stadsbyggnadsinsatser inte försvåras eller omöjliggörs.

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

### **Nuvarande förhållanden**

#### Natur och landskap

Platsen består till största delen av en öppen gräsyta med buskar och några enskilda träd. Gräsytan korsas av en gång- och cykelväg och har vissa rekreativsvärden men inga speciella naturvärden.

#### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet består av radhus, atriumhus och enfamiljshus i en eller två våningar och pulpettak. Den intilliggande bebyggelsen uppfördes under 1960- och 1970-talen och är utan kulturhistorik klassificering.

#### Trafik och kollektivtrafik

Området är lågt trafikerat med bilar. I närområdet finns det både parkeringsgarage och kantstensparkering för bilar. Platsen har relativt dåliga förbindelser med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser finns på Lövestavägen ca 500 meter bort. Närmaste tunnelbanestationer är Hässelby gård och Johannelund, båda ca 2 km bort. Närmaste pendeltågstationer är Barkarby och Spånga, båda ca 4 km bort.





*Planområdet markerat med röd, streckad linje.*

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Inom utredningsområdets nordöstra del finns en risk för måttliga översvämningsdjup (0,1-0,5 m). I övrigt beräknas det inte förekomma några översvämningsrisker inom utredningsområdet. Dagvattnet leds till Lövstafjärden via en större dagvattenledning.

#### Riskfrågor

Bullernivåerna varierar mellan 40-50 dBA i planområdet. Någon verksamhet bedrivs inte på platsen idag. Inom området har det tidigare funnits en plantskola, men inga föroreningshalter överstigande storstadsspecifika riktvärden (SSRV) för flerbostadshus har uppmätts varför bedömningen görs att risken för människors hälsa eller för miljön är liten utifrån planerad markanvändning.

#### Service, idrott och kultur

Åkermýntans centrum med bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral ligger ca 1 km bort. Till Vällingby centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det drygt 3 km. Det finns flera skolor och förskolor inom en radie på 1 km. Precis intill planområdet ligger en liten bollplan med grusunderlag.

**Planförslaget**

Projektet innehåller 78 nya lägenheter i varierande storlekar, fördelade på fyra våningsplan och inredd vind. Byggnaden ligger dikt an mot fastighetsgränsen vid Backtimjegränd medan förgårdsmark anläggs längs Rådisvägen. Byggnadsvolymen omger ett öppet gårdsrum där trapphusentréerna ligger. Lägenheter i markplan har uteplatser som vänder sig mot omgivningen. Byggnaden är utformad med sadeltak med fönsterkupor.

Kvarteret består av en byggnadsvolym uppdelad på tre trapphus. För två av trapphusen har volymen fyra våningar. För ett av trapphusen har volymen fyra våningar plus inredd vind. Kvarteret öppnar sig mot sydväst, vilket ger en öppen och ljus gårdsmiljö och visuell kontakt med omgivningen.

Kvarteret har en lägre skala mot norr med fyra våningar och ett låglutande tak, och en något högre skala mot söder där det även finns en inredd vind. Gavlarna som exponeras mot väster bryter ner skalan visuellt. Vid byggnaden östra sida läggs markparkering med tak över hälften av platserna. Mot gatan vid innergården finns miljörum och cykelrum som en friliggande byggnad. I markplan finns entréer ut mot Backtimjegränd samt mot gårdarna. I övrigt består bottenvåningen till största delen av bostäder med uteplatser.

Fasaderna föreslås ha ett enhetligt material mot gata och park, till exempel tegel eller puts, och med eventuellt inslag av trä vid balkonger. Mot gårdssidan föreslås ljusa fasader för att skapa bättre ljusförhållanden.

Projektet innehåller 30 p-platser vilket ger ett parkeringstal på 0,48. 151 cykelplatser föreslås. Bilparkeringen ligger längs byggnadens nordöstra sida och är till hälften täckt med ett tak som sluttar ner mot grannarna i öster.

Bostadsgården bildar en småskalig miljö med trädgårdskänsla. Funktioner som bil- och cykelparkering är samlade i utkanterna av området för att denna karaktär ska kunna bibehållas och för att möjliggöra sitt-, samvaro- och lekytor i nära anslutning till entréerna. Alla entréer vetter både mot gården samt mot parkeringen eller Backtimjegränd. Stadens tillgänglighetskrav klaras.





*Illustrationsplan av ÅWL Arkitekter.*



*Den nya byggnaden sedd ifrån Backtimjegränd i sydöst. Illustration: ÅWL Arkitekter.*



*Vy över byggnaden från väster. Illustration: ÅWL Arkitekter.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Förslaget innebär att radhusområdet kompletteras med en mer blandad bebyggelse. De nya lägenheterna kan fungera till exempel för yngre som vill flytta ut från sina föräldrar men ändå bo kvar i närområdet, och även för äldre som söker ett mindre boende i området.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Tillskottet av bostadsrätter medför att variationen av boendeformer ökar i området. Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

#### **Trygghet**

Detaljplanen bedöms kunna bidra positivt till en ökad trygghet då de nya lägenheterna ger överblick mot omgivande gator och övriga offentliga platser.

#### **Jämställdhet**

Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser för både kvinnor och män med fler entréer mot gatan som ger en ökad trygghet.

#### Trafik och mobilitet

Byggnadens utbredning med tillhörande parkering medför att den östra delen av gång- och cykelvägen på parkmarken behöver dras om. Mobilitetstjänster motiverar det låga p-talet.

#### **God offentlig miljö**

##### Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att radhusområdet kompletteras med en mer blandad bebyggelse. Med sina fyra våningar plus inredd vind skapas en skalförskjutning och ändring av områdets låga silhuett. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det i övrigt enhetliga området klarar en ny högre byggnad som förändrar skalan. Intilliggande byggnader är utan kulturhistorik klassificering. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i områdets karaktär genom att utföras i fasadmateriell och fasadkulör samt takmateriell och takkulör som samstämmer med närliggande bebyggelse.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Den föreslagna platsen bedöms ha vissa rekreativvärden, men alldeles intill denna grönya finns det flera liknande grönytor samt en bollplan och lekplats. Behovet av ytor för nämnda aktiviteter bedöms därmed vara tillgodosett i närområdet.

#### **En klimatsmart och tålig stad**

##### Grön och vattennära stad

Platsen bedöms ha låga naturvärden och kan därför tas i anspråk för ny bebyggelse. De träd och buskar som tas bort ska ersättas genom nyplantering. Dagvattnet tas om hand genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken inom utredningsområdet höjdsätts så att dagvattnet kan avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner utan att dessa skadas. I möjligaste mån bör utredningsområdet höjdsättas så att dagvattnet avrinner mot gatan, så att den översvämningsdrabbade ytan i nordöst avlastas.

Planförslaget beräknas inte medföra ökade bullernivåer i området eller försämrade luftkvalitet. Det finns inga förhöjda risknivåer. Om marken ska saneras ska miljöförvaltningen informeras.

##### Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur på platsen. En ny placering av befintlig återvinningsstation utanför planområdet är nödvändig. Angöring



med sopbil sker från Rådisvägen. Insamling av rest- och matavfall sker i underjordiska avfallsbehållare. Enkelsidiga lägenheter finns placerade mot innergården, Backtimjegränd och parkeringsytan varifrån utrymning med höjdfordon är möjligt.

## **Planprocess**

### **Process**

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-08-27 - 2019-10-08. Under samrådet inkom 66 synpunkter från sakägare, privatpersoner och remissinstanser. Samrådsmöte genomfördes 2019-09-12 i Hässelby villastads bibliotek på Lövköjsgränd 12 i Hässelby där ca 45 personer närvarade. Granskning genomfördes 2020-09-16 – 2020-10-13. Under granskningen inkom 30 synpunkter från sakägare, privatpersoner och remissinstanser.

### **Samlade synpunkter**

I plansamrådet tillstyrkte vissa remissinstanser förslaget med önskemål om justeringar. Bland annat önskades en utförligare beskrivning om dagvatten och en tydligare höjdsättning av marken för att minska risken för översvämning. Flertalet remissinstanser var negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller den valda typologin, våningshöjden och exploateringsgraden. Några sakägare kan acceptera en ny byggnad på platsen, men då i två till tre våningar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att förslaget stoppas helt. De anser att den planerade byggnaden inte passar med övrig bebyggelse, ger försämrade solförhållanden för de närliggande husen och att de tar bort en viktig gräsyta som används flitigt av de boende i området. En oro är att trafiken kommer att öka märkbart med parkeringsproblem som följd.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet studerades byggnadens höjd och placering, skuggning på omgivningen, parkeringsbehov och ökad förgårdsmark vidare. Även dagvattenhanteringen och markförhållandena undersöktes vidare.

Efter granskningen har de flesta remissinstanser som yttrat sig, däribland länsstyrelsen och miljöförvaltningen, ingen erinran och tillstyrker planförslaget. Merparten av de sakägare och övriga boende som framfört liknande synpunkter som under samrådet önskar fortfarande att förslaget läggs ned. Ett fåtal godkänner en ny, men betydligt lägre, bebyggelse.

**Revideringar efter granskning**

Med anledning av de synpunkter som inkommit kompletteras planbeskrivningen med förtydliganden angående angöring, återvinningsstationen och räddningstjänst.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Senast ärendet behandlades av stadsbyggnadsnämnden var när start-PM beslutades 2017-12-21. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då att godkänna kontorets förslag till beslut. I ett särskilt uttalande framgick det att stadsbyggnadsnämnden skulle se positivt på möjligheten att tillföra en lokal i bottenvåningen på det planerade huset.

Bottenvåningen består i nuvarande förslag av bostäder med uteplatser vilket anses ge trygghet och bra överblick mot omgivningen. Dessutom finns det fristående cykelrum och miljörum på marknivå som kan bidra till ökad trygghet. Att etablera en kommersiell lokal i bottenvåningen bedöms som komplicerat då kundunderlaget är begränsat inom denna del av Hässelby villastad.

**Undersökning om 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 har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget blir ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillför nya boendeanternativ då det möjliggör lägenheter i ett område som idag domineras av enbostadshus. Den framtida bebyggelsen ska inordna sig i områdets karaktär genom att den ges fasadmateriell och fasadkulör samt takmateriell och takkulör som samstämmer med omgivningen.

Kontoret bedömer att planförslaget är en lämplig avvägning mellan olika intressen för att kunna tillskapa nya bostäder inom Hässelby villastad och att en anpassning har gjorts av planförslaget utifrån de enskilda intressen som framförts under planprocessen.

Bearbetningen som gjordes av planförslaget mellan samråd och granskning bedömer kontoret har varit lämplig för att anpassa förslaget till stadsdelens karaktär och omkringliggande bebyggelse. Detta innebar bl.a. att den högsta delen av byggnaden placeras mot korsningen Backtimjegränd och Rådisvägen där avståndet till befintliga hus är längre. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det i övrigt enhetliga området klarar en ny högre byggnad som förändrar skalan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är en lämplig avvägning mellan olika intressen för att kunna tillskapa nya bostäder inom Hässelby villastad och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT