

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Kornfibblan 8 i stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm (5 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8. Fastigheten ligger i Backlura i nordöstra delen av stadsdelen Hässelby villastad, cirka 20 km från centrala Stockholm. Fastigheten är privatägd. Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med bebyggelse i form av fem kedjehus i två våningar upplåtna som bostadsrätter. Bebyggelsen placeras kring en gemensam central gård och delar av den i östra och västra delen av fastigheten är avsedda för gemensamma behov såsom angöring, parkering, lek och cykelparkering.

Från de inkomna synpunkterna under samråd och granskning har intressekonflikter mellan de boende i områdets önskan om en lägre exploatering och lägre bebyggelse samt kommunens bedömning att fastigheten kan exploateras i enlighet med planförslaget identifieras. Planförslaget justerades från att i samrådet innehålla sex radhus till att vid granskning innehålla fem kedjehus. Även byggnadshöjden sänktes. Justeringarna innebar en mer välavvägd exploateringsgrad, en bättre anpassning till befintlig bebyggelse i området samt tillmötesgående av några av de synpunkter som inkom under samråd och granskning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

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

UTLÅTANDE

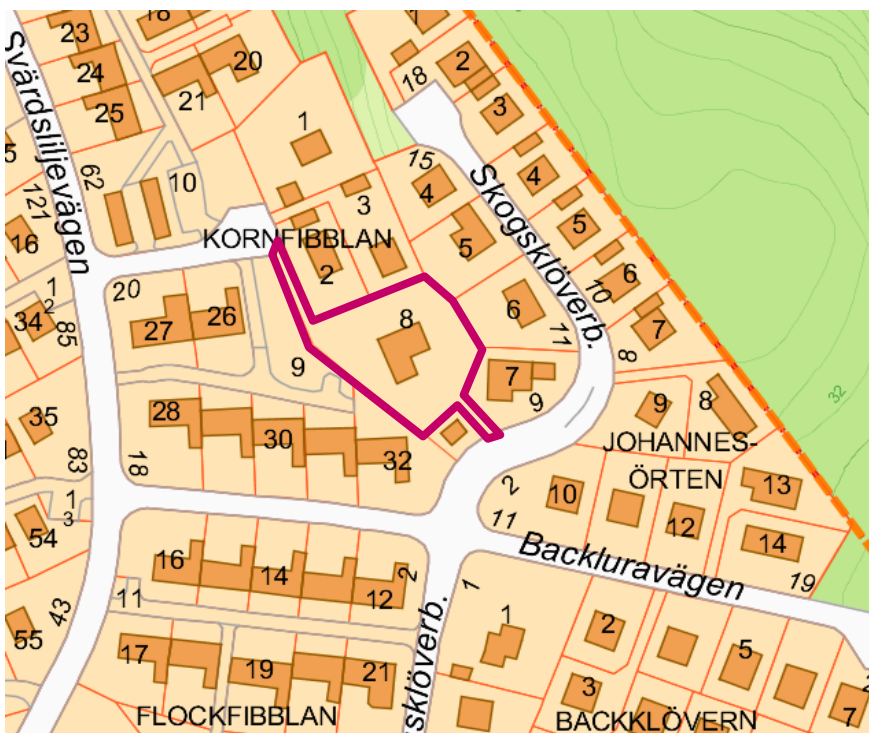
Syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8. Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med bebyggelse i form av kedjehus i två våningar.

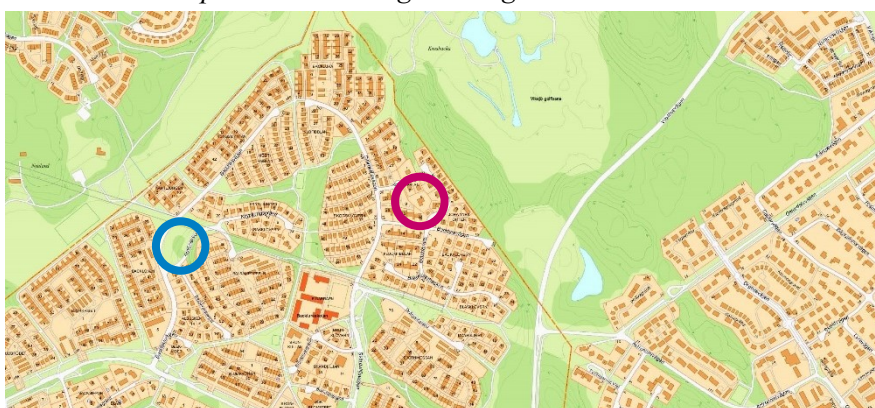
Bakgrund

Plandata

Fastigheten ligger i Backlura i nordöstra delen av stadsdelen Hässelby villastad, cirka 20 km från centrala Stockholm. Planområdet omfattar fastigheten Kornfibblan 8 som till ytan är cirka 1960 m². Fastigheten är privatägd.



Karta som visar planområdets avgränsning.



Översiktskarta. Planområdet inringat i rött och pågående planarbete för Backlövsvägen/Asplövsgränd i blått.

Gällande detaljplan/-er

För planområdet gäller stadsplan P1 6501A från 1972 samt tillägg till detaljplan TDp 2012-18571-541 från 2013. I stadsplanen anges bostadsändamål. Tillägget till detaljplanen syftar till att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser fastställda 1974. Tillägget innebär att fastigheten utökades med en byggrätt, vilket resulterade i totalt två byggrätter.

Pågående detaljplan i området

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 15 mars 2016 om start för detaljplan för Hässelby villastad 28:1 vid Backlöksvägen/Asplövsgård, dnr 2015-04055. Syftet är att möjliggöra cirka 50 lägenheter i flerbostadshus i två till fyra våningar.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd. Paradoumo hus AB har givits fullmakt av markägaren att ingå planavtal och delta i framtagande av ny detaljplan.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen gäller generellt att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Översiktsplanen pekar ut Hässelby villastad som område med viss möjlighet till stadsutveckling. Koppling direkt öster om planområdet markeras som ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bebyggelsen i Backlura tillkom under tidigt 1970-tal och består i huvudsak av friliggande eller gruppbyggda villor, kedje- och radhus i en till två våningar. Utvecklingen utgjorde en senare etapp av miljonprogrammet med fokus på småhusbebyggelse. Strukturen är tidstypisk med en tydlig och rationell gatuhierarki bestående av huvudgator, matargator och återvändsgator. Gång- och cykelvägar är ofta separerade från gatorna och korsar gatorna planskilt i tunnlar. Markparkeringen är mestadels gemensam och åtskild från husen för att skapa en bilfri boendemiljö. Parkering i anslutning till respektive bostad förekommer. Småhusgrupperna är planerade som enheter, avskilda från varandra med grönytor. Planområdet omgärdas av parkstråk separerade från biltrafiken. I anslutning till parkstråken finns öppna offentliga parkytor, karaktäristiska för området.

Kulturmiljö

Befintlig byggnad uppfördes under 1930-talet. Byggnaden har genomgått ombyggnader och ursprungligt fasadmateriäl i trä har

ersatts med vit plåt. Det valmade taket är utfört i tegel. Byggnaden utgör en rest från ett tidigare byggnadslager jämfört med kringliggande bebyggelse i stadsdelen. Fastigheten är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet och byggnaden erhåller inte några högre kulturhistoriska värden.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten ansluter till lokalgatorna Svärdsiljevägen och Skogsklöverbacken via skaft. Idag sker bilparkering inom fastigheten med angöring från Svärdsiljevägen. Möjligheterna att röra sig till fots och med cykel i stadsdelen är goda. Planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar som kopplar samman Backlura med bl.a. Skälbystråket som leder mot Åkermynthans centrum samt Barkarby och vidare mot Husby samt till centrala Stockholm. Från planområdet finns cykelvägar som leder ut till Igelbäckens naturreservat. Busshållplats finns cirka 200 m söder om planområdet. Restiden till Spånga är cirka 30 minuter. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är cirka 50 minuter.

Miljö

Fastigheten ligger inom ett område som tidigare använts som handelsträdgård. Markundersökning har utförts med hänsyn till de ämnen som är vanligt förekommande vid handelsträdgårdar enligt SGI:s (statens geotekniska institut) kartläggning. Halter av tunga polycykliska aromatiska kolväten har påvisats över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) i två prover. I ett prov överskrider riktvärdet för KM marginellt med avseende på kvicksilver. Halten överskrider inte riktvärdet för MKM. Övriga metallhalter underskrider riktvärdet för KM. Halter av pesticider underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM.

Vattenfrågor

Uppmätta halter av metaller i grundvattnet ligger inom intervallet mycket låg halt till låg halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Halter av pesticider underskrider SGU:s riktvärden.

Hälsa och säkerhet

Enligt stadens bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån för området på 40–44 dBA. På angränsande fastighet i söder, cirka 3,5 m från fastighetsgräns, finns en befintlig elnätstation. Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2015 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM₁₀) med god marginal under miljö kvalitetsnormerna (MKN).

Service, idrott och kultur

Närmaste skola belägen cirka 300 meter sydväst om planområdet är Backluraskolan (F-6). Inom cirka 700 meters avstånd söderut finns Brandliljans (fyra avdelningar), Gulsippans (fyra avdelningar) och Tårpilens (två avdelningar) förskolor.

I Åkermytan centrum, cirka två kilometer söder om planområdet, finns butiker och service samt Hässelbyhallen, Riddersvikshallen och Smedshagshallen.

Teknisk försörjning och avfallshantering

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet och till befintlig elnätstation söder om fastigheten.

Planförslaget

Fastighetens höjdsättning anpassas till att möjliggöra uppförande av fem kedjehus med tillhörande tillfartsväg, vilket innebär en utfyllnad av marken i norr och en sänkning i den östra delen. Kedjehusen placeras centralt på tomten, två i nordöst och tre i sydväst. Riktningen på de två kedjehusgrupperna är olika vilket bidrar till en triangulär rumsbildning mellan dem. Entréerna till kedjehusen föreslås orienteras mot den gemensamma gården. Mindre förråd möjliggörs i anslutning till bostadsbyggnad. Planbestämmelserna medger att byggnader uppförs i två våningar med platt tak eller pulpettak.

Genom planbestämmelse regleras att mindre förråd kan uppföras fristående i söder och norr.

Den centrala gården och delar av fastigheten i öster och väster är avsedda att utformas för gemensamma behov såsom angöring, parkering, lek och cykelparkering.



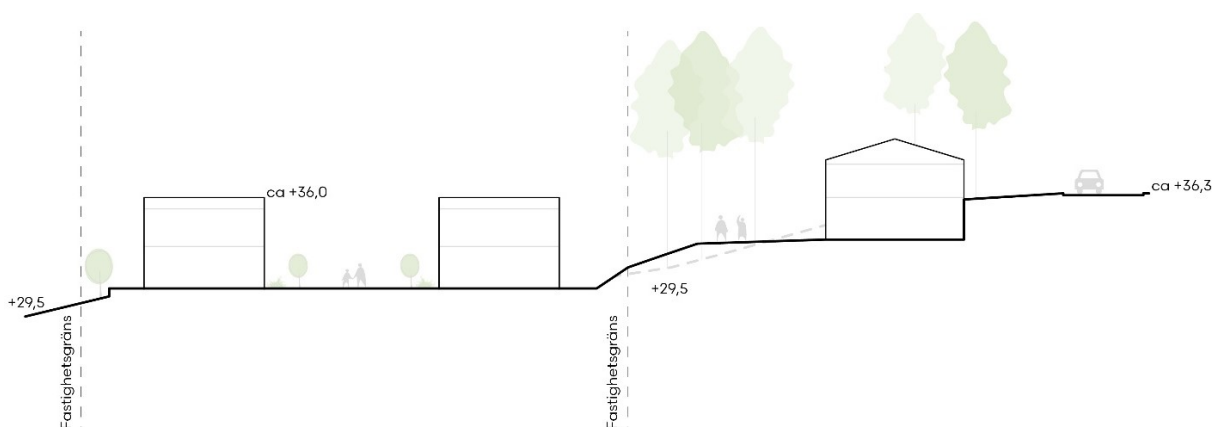
Situationsplan med de fem kedjehusen placerade centralt på tomten. Tillfart sker från norr och parkering placeras på den norra delen av tomten. (Sektion på sid 18) (Illustration Parodoumo Gruppen AB)



Flygperspektiv från söder. (Illustration Parodoumo Gruppen AB)



*Gatuperspektiv med entrésituation och den gemensamma gårdsmiljön.
(Illustration Parodoumo Gruppen AB)*



*Sektion. Se situationsplan för sektionens läge. (Illustration Parodoumo
Gruppen AB)*

In- och utfart ska ske från Svärdsiljevägen. Det projektspecifika parkeringstalet är bedömt till 1,0 parkeringsplatser per bostad. Behovet tillgodoses inom kvartersmark intill respektive bostad. Möjlighet till gästparkering finns på gemensam yta. Cykelparkering motsvarande cirka 4 cyklar per bostad kan anordnas på den egna tomten och på gemensamma ytor.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” och bidrar till målet om att Stockholm ska kunna fortsätta att växa och utvecklas som en öppen, tolerant och välkomnande stad med olika typer av bostäder. Planförslaget bidrar med fem bostäder till målet om att fler bostäder ska byggas.

Näringsliv

Planförslaget som ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” innebär tillsammans med andra projekt en förtätning av stadsdelen vilket bidrar till att offentlig och kommersiell service kan utvecklas.

Kulturmiljö i en växande stad

De planerade kedjehusen är anpassade till den befintliga strukturen och bedöms inte påverka kultur- eller stadsplanehistoriska värden negativt.

En sammanhängande stad

Trygghet

Barn och unga har goda möjligheter att röra sig och vistas i området och stadsdelen på ett tryggt och säkert sätt. Här finns möjlighet att röra sig längs olika typer av stråk, såväl separerade gång- och cykelvägar i grönstråk som längs gator och vägar. Inom gångavstånd finns flera förskolor samt en grundskola och planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation. Förutsättningar för en god bostadsmiljö för barn och unga bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhet

Stadsmiljöer som är trygga och tillräckligt täta för att gynna ett bra serviceutbud och goda möjligheter till kollektivtrafik har positiva effekter på jämställdhet.

Trafik och mobilitet

Planförslaget som möjliggör fem nya bostäder bedöms ha marginella konsekvenser för gång- cykel, kollektiv- och biltrafik i närområdet och i stadsdelen. Infart till föreslagna bostäder föreslås

ske på befintligt skaffat vilket passerar befintlig villatomt. Ökningen av antalet fordonsrörelser bedöms som marginell.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen i Hässelby villastad och i närområdet har en blandad bebyggelsestruktur med radhus, kedjehus och fristående villor i 1–2 våningar. De planerade kedjehusen är anpassade till den befintliga strukturen och de byggnadsvolymer som finns representerade i stadsdelen och i närområdet och bedöms inte medföra negativa konsekvenser för stads- och/eller landskapsbild, för grannar eller andra enskilda intressen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till stora grönområden som sträcker sig ända fram till Mälaren och delvis utgörs av Görvälns naturreservat i Järfälla kommun. Upplandsleden går norr och väst om planområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Fastigheten har inga särskilda naturvärden som påverkas negativt av planförslaget.

Dagvattenhantering sker i linje med stadens riktlinjer för fördröjning och rening. Föreslagen höjdsättning undanröjer risk för översvämning inom planområdet då instängda områden byggs bort. Vid skyfall förväntas planområdet inte bidra med större dagvattenflöden ut från området än i befintlig situation. Flödesvägarna vid skyfall kommer att uppstå såsom i befintlig situation längs med de större vägarna, Backluravägen och Svärdsiljevägen.

Planområdet ligger i direkt anslutning till stora grönområden som sträcker sig ända fram till Mälaren och delvis utgörs av Görvälns naturreservat i Järfälla kommun.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Hässelby villastad. Planen innebär fler bostäder i ett område med redan utbyggd infrastruktur och bidrar därmed till ett resurs- och kostnadseffektivt markutnyttjande.

Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet och till befintlig elnätstation söder om fastigheten. Bostäderna förses med gemensamma kärl för avfall som placeras vid Skogsklövervägen.

Planprocess

Process

Planarbetet har utförts med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-10-08 - 2019-11-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls 2019-10-30 i Backluraskolans matsal på Brunklövergränd 12 i Hässelby Villastad, där cirka 20 personer närvarande.

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2020-09-09 – 2020-10-06. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom underrättelse på Stockholm stads digitala anslagstavla.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har under samråd och granskning framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, markföroreningar, geoteknik samt angöring till fastigheten. Flera enskilda har under samråd och granskning framfört att planförslaget innebär olägenheter i form av skuggning, insyn, försämrad utsikt, ökat buller samt ljusstörningar.

Inkomna synpunkter har hanterats, värderats, vidarestuderats och avvägningar mellan olika intressen har gjorts. Mellan samråd och granskning har fördjupade utredningar gjorts avseende markföroreningar, stabilitet och dagvatten. Nödvändiga revideringar av planhandlingarna har utförts.

Med en justering av planförslaget från radhus till kedjehus mellan samråd och granskning förändras förhållandena avseende skuggning, insyn och utsikt till det bättre för närboende.

Ändring efter granskning

Efter granskning har plankartan kompletterats med bestämmelse om att markföroreningar ska åtgärdas. Bestämmelse om största tillåtna schaktdjupt i den västra delen av planområdet har tagits bort. Bestämmelse om största tillåtna lutning har justerats i den västra

delen av planområdet. I planbeskrivningen har redaktionella ändringar genomförts.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i nämnden 11 okt 2018 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget innebär fler bostäder i ett område med redan utbyggd infrastruktur. Planen bidrar därmed till ett resurs- och kostnadseffektivt markutnyttjande i en växande stad.

Barn och unga har goda möjligheter att röra sig och vistas i området och stadsdelen på ett tryggt och säkert sätt. Inom gångavstånd finns flera förskolor samt en grundskola och planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation. I stadsdelen finns flera idrottsplatser och skolor där organiserad idrott och spontanidrott kan utövas.

De planerade kedjehusen är anpassade till den befintliga strukturen och de byggnadsvolymer som finns representerade i stadsdelen och i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT