

**Handläggare**  
Solveig Nilsson  
Telefon: 0850804052

**Till**  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsnämnd  
2022-01-27

## Samråd om förslag till detaljplan för del av Rumsfilen 4 inom Hässelby strand.

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, dnr S-Dp 2020–13680.

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd justerar beslutet omedelbart.

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4. Planförslaget möjliggör tre nya bostadsbyggnader med en omdanad gård som följd. Bebyggelseförslaget innehåller totalt 166 bostäder och anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden i gårdsmiljön. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

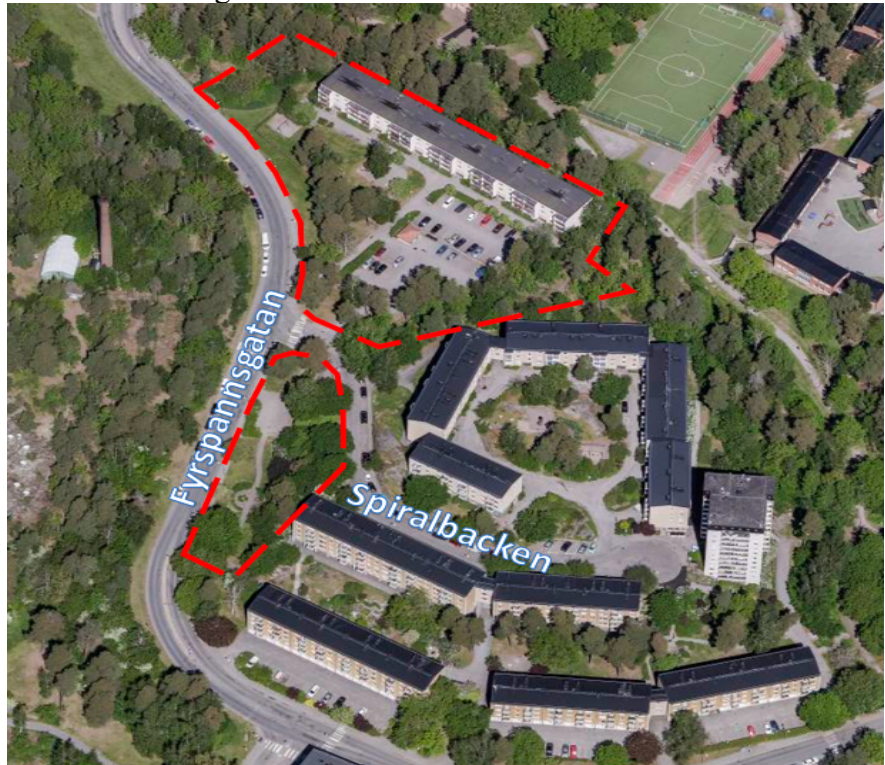
Förvaltningen är i huvudsak positiv till planförslaget som möjliggör att det uppförs ytterligare hyresrätter inom stadsdelsområdet. Planförslaget innebär visserligen en förtätning av befintlig bostadsbebyggelse men överensstämmer med gällande översiktsplan och berör endast kvartersmark som inte inkluderar park- eller naturmark där förvaltningen är skötselansvarig. I övrigt innehåller planförslaget bra kvalitetshöjande delar i den föreslagna boendemiljön särskilt med avseende på gestaltning av gårdsmiljön och gemensamhetsytor för boende. Förvaltningen anser därför att planförslaget innebär en godtagbar avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.

## Sammanfattning av remissen

Nedan återges en kort sammanfattning av remissen. För att ta del av ärendets samtliga utredningar hänvisar förvaltningen till det fullständiga materialet som återfinns under följande länk:

<https://etjanst.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2020-13680>

Ungefärligt planområde i flygfoto från söder. Samtliga bostadshus i bild hör till fastigheten Rumsfilen 4.



Planområdet består av västra delen av fastigheten Rumsfilen 4 och ligger i utkanten av Hässelby strands centrum. Fastighetsägare är Hässelby Hem AB.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4. Den intilliggande Fyrspannsgatan är i stadens översiktsplan utpekad som lokalt stråk med stadskaraktär och får i planförslaget en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet till viss del möjliggörs i bostadsbebyggelsen. Ingen ändring i gatunätet sker och planområdet har medvetet avgränsats till att endast omfatta kvartersmark, allmänna rekreativsvärden saknas därför.

Planförslaget i sin helhet, tillkommande bebyggelse i vitt.



Planförslaget möjliggör tre nya bostadsbyggnader med en omdanad gård som följd. Bebyggelsen anpassas till de topografiska förutsättningarna. Två av byggnaderna placeras längs med Fyrspannsgatan medan den tredje placeras med gaveln mot Spiralbacken. De tre nya byggnaderna ges ett sammanhållet gestaltungsgrepp, höjden varierar mellan 6 och 7 våningar med indragna översta våningar. Bebyggelseförslaget innehåller totalt 166 bostäder och anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmade och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden i gårdsmiljön. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

Den södra byggnaden blir en del av den befintliga bebyggelsegruppen kring kullen och de två nya byggnaderna i norr skapar en ny bebyggelsegrupp tillsammans med den befintliga lamellen. Varje byggnad trappas i tre steg vilket får som följd att varje byggnad upplevs som tre sammanbyggda hus.

Utformningen av bebyggelseförslagets gårdsmiljö föreslås påminna om omgivande natur. En grön kil med tallar slingrar sig genom den norra gården. Markbeläggningen av natursten liknar områdets berg i dagen. Den gröna kilen skärmar av mellan den befintliga och nya bebyggelsen och minskar risken för insyn. Öarna av natursten skapar en länk mellan de nya och befintliga byggnaderna.

Planområdet består av två separata delar, en nordlig och en sydlig. Delarna är starkt knutna till varandra vad gäller utformning och praktiska lösningar. Parkering anordnas i delvis underjordiskt garage under byggnaderna. Cykelparkering anordnas genom en kombination av inomhus- och utomhusplatser. Centrumändamål medges inom hela planområdet till en högsta sammanlagd lokalarea om 200 kvm.

Planområdet är utsatt för trafikbuller men planförslaget möjliggör en bebyggelse som kan uppfylla nationella riktlinjer för buller. Beräkningsresultatet visar att planlösning av lägenheter måste anpassas utifrån bullersituationen. Detta kan göras på ett flertal sätt, antingen kan minst hälften av boningsrummen orienteras mot fasader där ljudnivån är lägre än 55 dBA, eller så anordnas lägenheter med en största yta om 35 kvm mot Fyrspanngatan.

Med anledning av närheten till Hässelby värmeverk är bedömningen att riskreducerande åtgärder troligtvis inte kommer att krävas. De eventuella åtgärder som skulle kunna bli aktuella är kopplade till ett möjligt ammoniakutsläpp och frågan kommer utredas vidare under planarbetet.

#### **Preliminär tidplan för projektet:**

Samråd: 14 december 2021 – 31 januari 2022.

Granskning: november 2022.

Antagande: juni 2023.

#### **Ärendets beredning**

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

#### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är i huvudsak positiv till planförslaget som möjliggör att det uppförs ytterligare hyresrätter inom stadsdelsområdet. Planförslaget innebär visserligen en förtätning av befintlig bostadsbebyggelse men överensstämmer med gällande översiktsplan och berör endast kvartersmark som inte inkluderar park- eller naturmark där förvaltningen är skötselansvarig.

I övrigt innehåller planförslaget bra kvalitetshöjande delar i den föreslagna boendemiljön särskilt med avseende på gestaltning av gårdsmiljön och gemensamhetsytor för boende. Förvaltningen anser därför att planförslaget innebär en godtagbar avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.

Susanna Halldin Olsson  
Stadsdelsdirektör  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

Pirjo Dahlgren-Jespersson  
Avdelningschef  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

**Bilagor:**

1. Planbeskrivning.
2. Plankarta.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2021-12-30
Pirjo Dahlgren-Jespersson, Avdelningschef	2021-12-25