

Handläggare
Pauline Ringvall
Telefon: 08-50804048

Till
Hässelby-Vällingby
Stadsdelsnämnd
2023-05-25

Samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby Villastad.

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr S-dp 2022-357

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 130 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsens placering tar upp en viktig siktlinje genom Smedshagen-området. Området är idag varierat med en blandning av typologier. Bebyggelsens skala och utformning anpassas till områdets karaktär. En allmän koppling planläggs genom fastigheten för att ge gående och cyklister en genare koppling till Lövstavägen. Bebyggelsen ska möta Mäster Karls väg och Lövstavägen med entréer. Bilparkering löses i garage under mark som nås via Mäster Karls väg. En befintlig in- och utfart mot Lövstavägen behålls i planförslaget som utfart för tillgänglig angöring och avfallshantering.

Förvaltningen är i det hela positiv till detaljplanen och har inte mycket att kommentera då det endast rör sig om kvartersmark som stadsförvaltningen varken kommer sköta eller hålla i drift.. Förvaltningen anser att detaljplanen är genomarbetad och genomtänkt. Förvaltningen uppskattar att planen har tagit hänsyn till områdets karaktär, befintliga värden och framtida behov. Förvaltningen är positiv till att markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom fastigheten.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby villastad, Stockholms stad, S-dp 2022-04072, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-08-25 § 24.

Detaljplanen omfattar fastigheten 22 i Hässelby Villastad.

Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Fastighetsbolaget Strandärten AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-25 att planarbete skulle påbörjas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Strandärten 22.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Gällande plan för området anger markanvändning industri och parkmark mot Lövvästvägen. I söder finns område för underjordiska ledningar. Mot Lövvästvägen är marken planlagd för gångtrafikområde.

De nya husen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens planstruktur med siktlinjer in mot Smedshagen.

Bebyggelsen ska hålla en 5-våningskala i den västra delen som trappar ned i 4 våningar mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del.

Bebyggelsen ska också bidra till att omvandla Lövvästvägen till ett urbant stråk där planen innehåller krav på entréer vända mot vägen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

Arkitektonisk idé



Översiktsbild över planområdet mot sydost. Gråfärgade volymer samrådsförslag detaljplan för Smedshagen. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Bild: Arkitema

Planområdet ligger i ett gränsland där olika skalor möts. Norr om Strandärten 22 finns Smedshagen, en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i två till fyra våningar. Bostadshusen är placerade i halvslutna kvarter för att återskapa karaktären av innerstadens kvartersstruktur. På södra sidan Lövstavägen finns ett sammanhängande skogsområde och ett område med villabebyggelse. Öster om Strandärten 22 utgörs bebyggelsen av en låg förskolebyggnad och radhus.

Den föreslagna bebyggelsen har ett medvetet förhållningsätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och ska bidra till att rama in gaturummet utmed Lövstavägen och Mäster Karls väg.

Bebyggelsen ska förhålla sig höjdmässigt till den planerade bebyggelsen på norra sidan Mäster Karls väg och trappar ned mot den lägre bebyggelsen i planområdets östra del. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör ha ett lågmält och sammanhållet uttryck som anknyter till omgivande bebyggelse.

Lövstavägen är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk och planen ska bidra till gatans långsiktiga potential att omvandlas till ett sammanlänkande rum med vistelsekvaliteter där människor från olika stadsdelar möts.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning



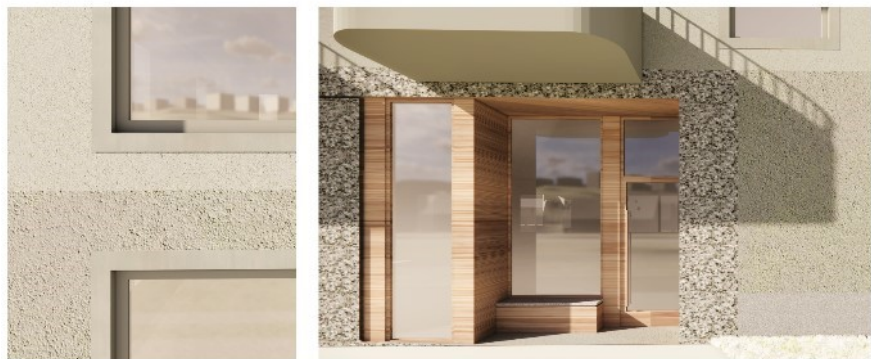
Situationsplan. Bild: Arkitema.

Den föreslagna bebyggelsen omfattar tre volymer av lamelltypologi. De har ett medvetet förhållningssätt till Smedshagens bebyggelsestruktur och tar upp en viktig siktlinje från ett skogsparti norr om Smedshagen vidare söderut mot Lövstavägen.

Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet mot Lövstavägen och Mäster Karls väg. Planen ställer krav på entréer vända mot Lövstavägen vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö.

Bebyggelsen har en femvåningsskala som förhåller sig till den planerade bebyggelsen utmed Mäster Karls väg och trappar ned till fyra våningar mot den lägre bebyggelsen öster om planområdet.

Byggnaderna föreslås utformas med sadeltak. Sadeltaken anspelar på en lägre skala och knyter an till bebyggelsen på södra sidan om Lövstavägen. Byggnadernas fasader föreslås utformas som putsfasader i en mjukt grön kulör som anknyter till material och färgsättning inom Smedshagen.



Detaljbild över förslag på material och utformning entréparti. Bild: Arkitema

Bostadsentré ska vara indragna minst 40 cm från fasadliv.
Entrépartier föreslås utformas i trä och med sittmöjlighet.
Inom kvarteret möjliggörs både privata uteplatser och gemensamma ytor för lek och vistelse med goda solförhållanden.

Gatunät

Den nya bebyggelsen angörs från Mäster Karls väg och från en ny kvartersgata som löper parallellt med Lövstavägen. Utmed den nya kvartersgatan sker in- och utfart till parkeringsgarage under mark, avfallshantering och tillgänglig angöring.
Fastigheten har idag en in- och utfart mot Lövstavägen som i planförslaget behålls som endast utfart.

Mark och utrymmesförvärv

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x och x1) för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom fastigheten.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra

stadsutvecklingen mot stadens vision. En utveckling av fastigheten med nya bostäder bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

I översiktsplanen beskrivs området innehålla blandad bebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lövstavägen fram till korsningen med Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering. Detaljplanen möjliggör för 130 bostäder upplåtna som hyresrätt vilket leder till en mer ojämn fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen som har cirka dubbelt så många hyresrätter som bostadsrätter/äganderätter.

Naturvärden

Planområdet består idag av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade ytor. Längs planområdets gräns finns inslag av träd. Vissa av dessa träd har mistlar, som är fridlysta. Planförslaget bidrar i viss mån till att omvandla hårdgjord mark till grönyta i form av gröna bostadsgårdar som ger människor tillgång till gemensam yta för lek och vistelse.

En inventering av mistel har skett inom ramen för planarbetet. Inom området i nära anslutning till fastigheten påträffades sju värdträd med varierande grad påväxt av mistel. Ett av dessa värdträd är en sälg som är särskilt skyddsvärd enligt Naturvårdsverkets definition då stamdiametern överstiger en meter.

Den planerade byggnationen av bostadshus inom fastigheten Strandärten 22 bedöms påverka mistlarna negativt då den särskilt skyddsvärda sälgen med påväxt av mistel inte bedöms klara föreslagen byggnation. Inga av de kvarvarande träden eller mistlar i området bedöms påverkas negativt av byggnation eller beskuggning.

Då ett värdträd med påväxt av mistel planeras att avverkas krävs en dispens från Länsstyrelsen enligt 8 § Artskyddsförordningen.

Många lämpliga värdträd och andra mistlar finns i närområdet och spridningsförutsättningarna för mistel anses vara mycket goda. Många potentiellt nya värdträd finns även i direkt anslutning till planområdet. Eftersom mistel är vanligt förekommande i både kommunen och regionen är bedömningen att artens bevarandestatus inte kommer påverkas negativt av att enstaka värdträd eventuellt avverkas inom eller i nära anslutning till planområdet.

För att kompensera för negativ påverkan på individer av mistlar och deras värdträd inom planområdet rekommenderas att minst två nya lämpliga värdträd planteras i området och att frön från mistlar samlas in och planteras på de nya träden. Då det är förbjudet att plocka frön av mistel enligt 8 § bör en dispens från artskyddsförordningen sökas för denna kompensationsåtgärd.

Preliminär tidplan

Samråd april- juni 2023

Granskning april- maj 2024

Antagande oktober 2024

Laga kraft, tidigast november 2024

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är i det hela positiv till detaljplanen och har inte mycket att kommentera då förslaget rör kvartersmark som inte Stadsdelsförvaltningen kommer sköta eller hålla i drift.

Förvaltningen anser att detaljplanen är genomarbetad och genomtänkt och att planen har tagit hänsyn till områdets karaktär, befintliga värden och framtida behov. Det är positivt att markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom fastigheten då det främjar hållbar mobilitet och tillgänglighet i området. Förslaget stödjer också planens syfte att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med blandade funktioner och god arkitektonisk kvalitet.

Förvaltningen vill uppmärksamma några aspekter som vi anser bör beaktas i den fortsatta planprocessen:

- De indragna entréerna, med sin vackra materialitet och utformning, bör inte bli för djupa då dessa kan användas som tillhåll för ungdomar eller riskera bli otrygga platser där till exempel mobbing kan döljas. Entréerna bör utformas så att de ger en god överblick och belysning, samt att behov av regnskydd hanteras i skärmtak eller utskjutande volym ovan entréerna.

- Om det skulle finnas möjlighet att flytta något av träden som behöver tas bort är förvaltningen beredd att ta emot dessa för en ny placering på parkmark. Ny teknik för att flytta även träd med större diameter bör utvärderas. Stadsdelsförvaltningen värdesätter den gröna karaktären i området och vill bidra till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden.

Förvaltningen tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Jenny Bejker
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2023-05-08
Jenny Bejker, Avdelningschef	2023-05-05