

Handläggare
Solveig Nilsson
Telefon: 0850804052

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2020-03-05

Samråd om förslag till detaljplan för Vassen 3 med fler inom Hässelby strand och Hässelby villastad.

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, dnr 2017–09452.

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen omvandla området för Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande 1500 bostäder.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till remissförslaget som på ett ambitiöst sätt lyfter fram de problem och utmaningar som staden behöver lösa för att omvandla området för nuvarande Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde. Förvaltningen ser särskilt positivt på planförslagets koncept om att tillvarata, förstärka och utveckla delar av områdets rekreativa och ekologiska värden. Förvaltningen välkomnar också planförslagets syfte att skapa bättre kopplingar mellan Hässelby villastad och Hässelby strand samt intilliggande strandpromenad. Den nya bebyggelsen kommer innebära att ett idag delvis otryggt område befolkas, den upplevda tryggheten i området kommer därmed med all sannolikhet att öka. Vidare konstateras att förvaltningens begäran om tre fristående förskolefastigheter inte hörsammas. Planförslaget innebär att om stadsdelsnämnden ska säkerställa förskoleplatser inom flerfamiljsfastigheter som planeras som bostadsrätter, blir det fastighetsnämndens uppgift att innan byggstart köpa bostadsrättsandelar, för att därefter hyra ut lokalerna till stadsdelsnämnden. Detta kommer innebära avsevärt högre kostnader för staden än om verksamheten bedrivs i förskolefastigheter uppförda av Sisab. Förvaltningen föreslår med anledning av ovanstående att föreslagna förskolelägen vid Sandviksvägen och Vassbrinken uppförs av Sisab som fristående förskolefastigheter att drivas i stadsdelsnämndens regi samt att en tredje förskola uppförs vid föreslagen plats längs Fyrspannsgatan, att drivas av annan aktör.

Bakgrund

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.

Staden och Stockholm Exergi, dåvarande AB Fortum Värme, samägt med Stockholms stad, tecknade 2011 ett intentionsavtal om att utreda 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. I samband med intentionsavtalet fick exploateringsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för strategi och internservice.

Ärendet

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://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2017-09452>

Planområde och gator utmärkta i flygfoto västerifrån.



Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Strategi- och internservice

Hässelby torg 20-22
Box 3424
16564 Hässelby
Växel 08-50804000
Fax 08-508 04 099
hasselby-vallingby@stockholm.se
stockholm.se

Planområdet är beläget cirka 500 meter från Hässelby strands tunnelbanestation och utgörs av Hässelby värmeverks verksamhetsområde samt omnejd bestående av parker, naturområden, vatten och en befintlig föreningslokal som nyttjas av den lokala sjöscoutkåren.

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen omvandla området för Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande 1500 bostäder. Detaljplanen prövar omfattning, bevarande, placering och utformning av bebyggelse innehållande bostäder, lokaler och förskolor. Syftet är att hitta en god balans mellan byggnader, parker, gator och naturområden. Den övergripande strukturen syftar till att skapa bättre koppling mellan Hässelby strand och Hässelby villastad samtidigt som områdets strandpromenad stärks och områdets ekologiska värden tillvaratas. Bebyggelsens gestaltning och skala ska präglas av platsens karaktär och historia samt öka känslan av trygghet. Nya allmänna platser lokaliseras strategiskt med avseende på vistelsevärden och med utgångspunkt att skapa en sammanhängande stad. Befintliga allmänna platser stärks.

Exploatering för bostäder kommer att ske på samma plats som verket står men även ute på kajen och i delar av skogsområdena runt verket. Planförslaget eftersträvar en blandning av bostäder och lokaler. Centrumverksamhet medges i hörnlägen, invid viktiga offentliga rum och starka stråk.

Planen strävar efter att bevara den industriella karaktären på platsen genom bearbetning av silhuetten, materialval och sparad bebyggelse. Den modernistiska kontorsbyggnaden på tio våningar med sin karaktäristiska pelargång föreslås bevaras liksom även värmeverkets frontfasad ut mot vattnet. Tillsammans skapar dessa byggnader ett generöst parkrum runt poppelallén och strandpromenaden. I bottenvåningen på dessa byggnader möjliggörs för verksamhetslokaler. Övriga delar av den befintliga bebyggelsen rivs samtidigt som marken saneras för att bli lämplig för det nya ändamålet.

På kajen etableras en grovt huggen bebyggelsestruktur och en bred yta med robust kajkaraktär runt hela bebyggelsen för vistelse, rekreation, promenad och samvaro. Möblerade och planterade platser skapar zoner. Intentionen är att kajen endast har begränsad biltrafik för angöring. Verksamhetslokaler etableras vid de mest attraktiva vistelseytorna i soligt sydvästläge. Kajen har en höjd på 3 meter över nollplanet och för att öka möjlighet till

Tre nya förskolor planeras inom området med totalt 22 avdelningar. Förskolorna föreslås byggas på med bostadsvåningar. Intentionen är att varje förskoleläge bebyggs med en förskola i två våningar och att detta sedan kombineras med 1-4 bostadsvåningar ovanpå. Avsikten är att gårdarnas fulla storlek används av förskolan under de tider verksamheten pågår. Uteplats för de boende ordnas i form av balkonger.

Områdets tre förskolelägen med inlastningslägen.



Beräknad tidsplan för framtagandet av detaljplan:

Samråd 4 februari - 17 mars 2020.

Redogörelse efter samråd maj 2020.

Granskning augusti 2022.

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden maj 2023.

Antagande i kommunfullmäktige augusti 2023.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen är i huvudsak positiv till remissförslaget som på ett ambitiöst sätt lyfter fram de problem och utmaningar som staden behöver lösa för att omvandla området för nuvarande Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande ca 1500 bostäder.

Planförslaget innebär en omfattande exploatering av området som delvis kommer innebära att skyddsvärda natur- och grönområden bebyggs. Förvaltningen ser därför särskilt positivt på planförslagets koncept om att tillvarata, förstärka och utveckla delar av områdets rekreativa och ekologiska värden. Förvaltningen välkomnar också

planförslagets syfte att skapa bättre kopplingar mellan Hässelby villastad och Hässelby strand samt intilliggande strandpromenad. Den nya bebyggelsen kommer innebära att ett idag delvis otruggt område befolkas, den upplevda tryggheten i området kommer därmed med all sannolikhet att öka.

Vidare konstateras att förvaltningens begäran om tre fristående förskolefastigheter inte hörsammas. Det är stor konkurrens om marken i Stockholm och det har blivit vanligt att även vid nyproduktion av flerbostadshus förlägga nya förskolor i bottenvåningen. Det innebär en konflikt mellan två viktiga intressen för staden, dels att genom förtätning bygga en stor mängd bostäder, dels att det i boendemiljön ska finnas förskolor med lämpliga gårdar.

Det finns inom stadsdelsområdet en tradition av att kunna erbjuda barnomsorg i fristående förskolebyggnader med gårdar som främjar lek och lärande. Erfarenheten visar att förskolelokaler som är inrymda i flerfamiljshus ofta blir väldigt långsmala och inte så ändamålsenliga. Förskoleverksamhet i flerfamiljshus ses tyvärr av många närboende som störande, både då barnen vistas inomhus och utomhus. Den gårdsyta som kan erbjudas verksamheten är ofta väldigt begränsad vilket innebär att koncentrationen av lekande barn är hög väldigt nära huset. Samutnyttjande leder inte sällan till problem med högt slitage och ljudstörningar och kan lätt skapa konflikt om ytan mellan de boende och barnen. En annan viktig aspekt är den påverkan som sker på kringliggande park- och naturområden. När skolor och förskolor hänvisas till närliggande parker innebär detta ett ökat slitage och ofta ökade konflikter mellan skol- och förskoleverksamhetens och allmänhetens behov av närliggande park- och naturområden.

Därutöver innebär planförslaget att om stadsdelsnämnden ska säkerställa förskoleplatser inom flerfamiljsfastigheter som planeras som bostadsrätter, blir det fastighetsnämndens uppgift att innan byggstart köpa bostadsrättsandelar, för att därefter hyra ut lokalerna till stadsdelsnämnden. Detta kommer innebära avsevärt högre kostnader för staden än om verksamheten bedrivs i förskolefastigheter uppförda av Sisab.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Strategi-och internservice

Hässelby torg 20-22
Box 3424
16564 Hässelby
Växel 08-50804000
Fax 08-508 04 099
hasselby-vallingby@stockholm.se
stockholm.se

Förvaltningen föreslår med anledning av ovanstående att föreslagna förskolelägen vid Sandviksvägen och Vassbrinken uppförs av Sisab som fristående förskolefastigheter att drivas i stadsdelsnämndens regi samt att en tredje förskola uppförs vid föreslagen plats längs Fyrspanngatan, att drivas av annan aktör.

I övrigt anser förvaltningen att det är nödvändigt att fundera över var gränsen går när staden blir för tät, när barnens miljö krymper och när parker och bostadsgårdar krymper. Det är viktigt att inte bygga bort möjligheten att skapa hållbara stadsmiljöer. Samhällsbyggande är inte bara att bygga bostäder, en stad är också plats för parker, skol- och förskolegårdar, idrott, kultur med mera.

Denise Melin
Stadsdelsdirektör

Marie Janemar
Stabschef

Bilagor:

1. Planbeskrivning.
2. Plankarta.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|---------------------------------|--------------|
| Denise Melin, Stadsdelsdirektör | 2020-02-18 |
| Marie Janemar, Avdelningschef | 2020-02-18 |