

Handläggare
Solveig Nilsson
Telefon: 0850804052

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2022-10-27

Samråd om förslag till detaljplan för Maltesholmsvägen, del av Grimsta 1:2 m.fl. inom Hässelby gård och Hässelby strand.

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr S-Dp 2018–14612.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Grimsta 1:2 m.fl. vid Maltesholmsvägen inom stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs Maltesholmsvägen och några anslutande gator med bostäder och verksamhetslokaler som ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk. Förslaget bedöms kunna utgöra ett tillskott med cirka 630 bostäder med varierande upplåtelseform.

Förvaltningen är positiv till att överbreda gator som Maltesholmsvägen omvandlas till urbana stråk med syfte att skapa levande stadsmiljöer. Förvaltningen är emellertid tveksam till den kraftiga förtätningen av stadsdelsområdets befintliga bostadsområden, där svårexploaterade och relativt små rester av naturmark, som detta planområde, tas i anspråk. Det föreslagna planområdet utsätts dessutom för höga bullernivåer från både väg- och spårtrafik. Om föreslagen exploatering genomförs, anser förvaltningen att det är ytterst angeläget att skapa bra planlösningar som skyddar boendemiljön från de höga bullernivåerna. Samtliga bostäder bör ha planlösningar som medger att varje bostad får en ljuddämpad sida, därutöver bör bullerdämpande åtgärder säkerställas i planbestämmelserna för samtliga gårdsmiljöer.

Sammanfattning av remissen

Ett förslag till detaljplan för Grimsta 1:2 m.fl. vid Maltesholmsvägen inom stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Nedan återges en kort sammanfattning av det mycket omfattande materialet. För att ta del av hela remissmaterialet inklusive tillhörande utredningar, hänvisar förvaltningen till samtliga handlingar som återfinns under följande länk:

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2018-14612>

Orienteringskarta över planområdets sex delområden, markerade i rött.



Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs Maltesholmsvägen och några anslutande gator med bostäder och verksamhetslokaler som ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk. Planförslaget medför också fortsatt planstöd till en befintlig likriktarstation för tunnelbanans drift samt möjliggör för en elnätsstation inom ett av delområdena. Planområdet berör flera fastigheter som ägs av Stockholms stad och är markanvisade till flera olika byggaktörer.

Den tillkommande bebyggelsen ska stärka Maltesholmsvägen genom bland annat en medveten placering och utformning av volymer, förgårdsmark och entrépartier. Bebyggelsen ska förhålla sig till de viktiga gång- och cykelkopplingar samt det parkstråk som finns utmed och i anslutning till gatan idag. Bebyggelsens typologi och skala ska ta utgångspunkt i, och förhålla sig till den karaktäristiska bebyggelsen som finns längs Maltesholmsvägen idag. I vissa strategiska lägen ingår även verksamhetslokaler i bottenvåningen för att stärka upp gatans vistelsevärde och

stråkfunktion. Förslaget bedöms kunna utgöra ett tillskott med cirka 630 bostäder med varierande upplåtelseform.

Tillgänglighetskrav om högst 25 meter mellan angöring och bostads- och lokalentréer uppfylls inom planområdet. Stadens riktlinjer om tillgänglighet om högst 10 meter mellan angöring och bostads- och lokalentréer kan inte uppfyllas inom planområdet som helhet. Bakgrunden till detta beror dels på att befintliga alléträd längs Maltesholmsvägen antingen avses sparas respektive återplanteras, behovet av förgårdsmark för att stärka gröna kvalitéer samt erforderlig dagvattenhantering.

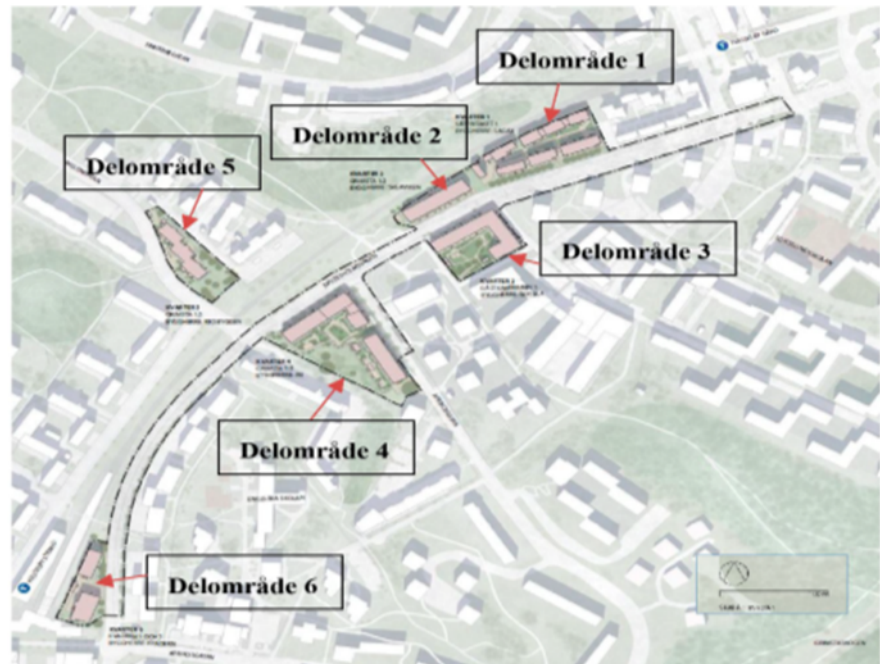
Avfallshantering med sopkärl sker i miljörum inom respektive bostadsbebyggelse inom kvartersmark. Inom delområde 1 planeras för ett sopsugssystem.

Gångtrafik kommer fortsatt ske på befintliga trottoarer längs planområdet. Längs Maltesholmsvägens södra sida kommer en dubbelriktad separerad cykelbana att anläggas. Strax utanför planområdet och längs Aprikosgatans västra sida kommer en utbyggd gång- och cykelväg att anläggas.

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt då det sträcker sig mellan Hässelby gård och Hässelby strands tunnelbanestationer som trafikeras av den gröna linjen. Maltesholmsvägen trafikeras vidare av buss 119 till Spånga station under dagtid och buss 198 nattetid, samt närtrafiklinje 908.

I framtagna projektspecifika trafikbullerutredningar framgår att planområdets sex delområden påverkas av trafikbuller från väg- och spårtrafik. Nuvarande trafikbullersituation påvisar att det inom flera delområden respektive enskilda ytor inom samtliga delområden förekommer buller som överskrider erforderliga riktvärden. Vidare medför tunnelbanans drift att vissa stomljud samt vibrationer uppstår på närbelägna ytor.

Övergripande situationsplan för hela planområdet.



Delområde 1

Inom delområde 1 planeras ny bostadsbebyggelse; en främre bebyggelsestruktur som möter Maltesholmsvägen och en bakre bebyggelsestruktur som medför en tydlig avgränsning mot spårområdet. Mellan bebyggelsestrukturerna tillskapas en längsgående och bullerskyddad gårdsmiljö. Tyst uteplats kan anordnas inom gården och på takterrasser, förutsatt att lokala bullerskärmar uppförs. Den främre bebyggelsen består av tre fristående byggnadskroppar i fyra våningsplan i souterräng. Mellan de tre främre byggnadskropparna förbinds förgårdsmarken och den angränsande allmänna platsen till den inre och övre belägna bostadsgården via ett antal trapppassager. Under gårdsytan planeras ett gemensamt garageplan. Den bakre bebyggelsen består av två friliggande byggnadskroppar om 6-7 våningsplan mot spårområdet. Totalt föreslås ca 110 nya bostäder inom delområde 1.

Delområde 2

Inom delområde 2 planeras en ny bostadsbyggnad i sex våningsplan. Gårdsytan för de boende är lokaliserad vid byggnadens västra del. Under bostadsbyggnaden planeras ett parkeringsgarage. Byggnaden ska innehålla en publik lokal i dess västra del som vetter mot parkstråket samt möjliggöra för lokaler längs delar av den övriga bottenvåningen. I likhet med delområde 1 orienterar sig bostadsbyggnaden mot Maltesholmsvägen med tydlig gränssättning mellan allmän platsmark och kvartersmark. En bullerskärm på sex meter uppförs invid fastighetsgränsen mot spårområdet i nordväst. Inom fastigheten avses en elnätstation för

byggnadens behov inrymmas. Totalt föreslås ca 80 nya bostäder inom delområde 2.

Delområde 3

Inom delområde 3 planeras en halvöppen kvartersstruktur och en ny bostadsbyggnad i sex våningsplan. Kvarterets struktur bidrar till en bullerskyddad gårdsmiljö. Under byggnaden och gården planeras ett garageplan. I likhet med delområde 1-2 orienterar sig delområde 3 och dess bostadsbyggnad medvetet mot Maltesholmsvägen i mötet mellan allmän platsmark och kvartersmark. Därtill bidrar byggnadens läge mot parkstråket till att parkytan aktiveras och bidra till ökad trygghet. Byggnaden ska innehålla en publik lokal i dess västra del som vetter mot parkstråket samt möjliggöra för lokaler längs delar av den övriga bottenvåningen. Totalt föreslås ca 110 nya bostäder inom delområde 3.

Delområde 4

Inom delområde 4 planeras för två vinkelställda bostadsbyggnader i sju våningsplan. Kvarterets vinkelställda struktur bidrar till en bullerskyddad gårdsmiljö. Under bebyggelsen och dess bostadsgård planeras två garageplan. Delområde 4 bidrar också till att medvetet möta Maltesholmsvägen och den angränsande Aprikosgatan. I likhet med delområde 3 bidrar byggnadsdelarna som vetter mot Aprikosgatan till att aktivera parkstråket och bidra till ökad trygghet. Byggnaden ska innehålla en publik lokal vid korsningsläget Maltesholmsvägen/Aprikosgatan samt möjliggöra för lokaler i delar av övrig bottenvåning längs Maltesholmsvägen. Totalt föreslås ca 205 nya bostäder inom delområde 4.

Delområde 5

Inom delområde 5 planeras ny bostadsbebyggelse, bestående av 3 sammanbyggda byggnadskroppar. Längs bebyggelsens sydvästra fasader mot gatan tillskapas en längsgående bostadsgård. Bostadsbebyggelsen redovisar en byggnadskala om 6 våningsplan. Under byggnaden planeras ett gemensamt garageplan. Totalt föreslås ca 48 nya bostäder inom delområde 5.

Delområde 6

Inom delområde 6 planeras till- och påbyggnader av den befintliga bebyggelsen, bestående av två stycken friliggande byggnader om två våningsplan. Längs del av bebyggelsens bakre och nordöstra fasader tillskapas en bullerskyddad gårdsmiljö. Med föreslagna till- och påbyggnader redovisar bostadsbebyggelsen en byggnadskala om 5 våningsplan. Under den norra byggnaden, Kvadern 2, finns ett befintligt garageplan och invid den södra byggnaden, Kvadern 1, planeras för markparkering. Tyst uteplats kan anordnas inom gården, norr om byggnaden inom Kvadern 2, förutsatt att en två

meter hög bullerskärm uppförs. Totalt föreslås ca 79 bostäder tillskapas inom delområde 6.

Tidsplan:

Samråd: 2022-09-13 – 2022-10-24.

Granskning: Preliminärt mars 2024.

Antagande av detaljplanen: Preliminärt juni 2024.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att överbreda gator som Maltesholmsvägen omvandlas till urbana stråk med syfte att skapa levande stadsmiljöer. Förvaltningen är emellertid tveksam till den kraftiga förtätningen av stadsdelsområdets befintliga bostadsområden, där svårexploterade och relativt små rester av naturmark, som detta planområde, tas i anspråk.

Det föreslagna planområdet utsätts dessutom för höga bullernivåer från både väg- och spårtrafik. Allt fler undersökningar visar på negativa hälsoeffekter av stresskaraktär hos personer som utsätts för ständigt höga ljudnivåer, forskning visar bland annat att stress och störd nattsömn ökar risken för hjärt-och kärlsjukdomar.

Om föreslagen exploatering genomförs, anser förvaltningen att det är ytterst angeläget att skapa bra planlösningar som skyddar boendemiljön från de höga bullernivåerna. Samtliga bostäder bör ha planlösningar som medger att varje bostad får en ljuddämpad sida, därutöver bör bullerdämpande åtgärder säkerställas i planbestämmelserna för samtliga gårdsmiljöer. Vidare förutsätter förvaltningen att grönkompensation genomförs i samarbete med stadsdelsförvaltningen med syfte att tillvarata och utveckla planområdets kvarvarande rekreativa och ekologiska värden.

Susanna Halldin Olsson
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

Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör
Jenny Beijker, Avdelningschef

Datum

2022-10-05
2022-10-03