

**Handläggare**  
Pauline Ringvall  
Telefon: 08-50804048

**Till**  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsnämnd  
2023-09-28

## Samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Vitsenapen 1 med fler i stadsdelen Hässelby Villastad

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr S-dp 2016-15666

### 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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, service och nya parkeringslösningar i Smedshagen. Ny bebyggelse ska med hänsyn till befintliga kulturvärden och boendemiljöer bidra till en utveckling av Smedshagen.

Planförslaget möjliggör cirka 500 nya bostäder och medför att Smedshagen utvecklas till en mer urban miljö med kvalitativa gröna inslag. Nya lokaler för centrumändamål lokaliseras i anslutning till kollektivtrafik och befintligt stadsdelscentrum. En blandning av boendetyper uppnås genom att möjliggöra för radhusbebyggelse vilket kontrasterar mot befintliga och planerade flerbostadshus. Gårdsmiljöerna utvecklas med fokus på att tillföra nya funktioner samt bostadsnära odling som anknyter till områdets historiska användning. Ytor för befintliga markparkeringar ersätts av bostadsbebyggelse i samband med att parkering kan lösas på ett mer effektivt sätt, företrädesvis i garage. Det projektspecifika bilparkeringstalet för nya bostäder är 0,55 parkeringar per bostad. För befintlig bebyggelse ska ett parkeringstal på 0,66 parkeringsplatser per bostad uppnås. Växthusvägen får en ny bebyggelsefront och ökad mänsklig närvaro. Placeringen nära Åkermynthans centrum gör att det finns potential för verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplanen som är genomarbetad och genomtänkt. Förvaltningen uppskattar att planen tar hänsyn till områdets karaktär, befintliga värden och framtida behov.

## Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, service och nya parkeringslösningar i Smedshagen. Bebyggelse ska med hänsyn till befintliga kulturvärden och boendemiljöer bidra till en utveckling av Smedshagen. Vidare syftar planen till att säkerställa en hög entrétäthet mot omgivande gator. Mot Växthusvägen ska entréer ges särskild omsorgsfull gestaltning och lokaler för bostadskomplement ska främst placeras i bottenvåning med egen entré. Planen anger inriktning för gestaltningen, en hög kvalitet avseende byggnadsmaterial och utförande eftersträvas.

Planförslaget möjliggör cirka 500 nya bostäder och medför att Smedshagen utvecklas till en mer urban miljö med kvalitativa gröna inslag. Nya lokaler för service lokaliseras i anslutning till kollektivtrafik och befintligt stadsdelscentrum. En blandning av boendeformer uppnås genom att möjliggöra för radhusbebyggelse vilket kontrasterar mot befintliga och planerade flerbostadshus. Gårdsmiljöerna utvecklas med fokus på integrerade öppna dagvattenlösningar och odling som anknyter till områdets historiska användning.



Planområdets ungefärliga läge inom röd markering

### **Plandata**

Planområdet ligger i Hässelby villastad i Hässelby-Vällingby stadsdelsområde. Planen avgränsas av de intilliggande vägarna Lövstavägen och Växthusvägen, ett mindre skogsområde mot kommungränsen till Järfälla i norr och i öster av kvarteret Vitplistern. Planområdet omfattar fastigheterna Åkervickern 3, Åkerväpplingen 1 och 2, Åkervädden 1, Vitsenapen 1, 2, 3, 4 och 5 samt Åkersyran 1 som samtliga ägs av Hässelby Hem AB. Planen omfattar även del av Hässelby Villastad 10:13, 14:33, 14:34, 27:3 och 31:1 som ägs av Stockholms stad.

### **Förutsättningar**

Området har en utpräglad grön karaktär vilket är ett resultat av förgårdsmark med planteringar, grönska på bostadsgårdar och väl tilltagna öppna ytor inom kvartersmark. Ett allmänt parkstråk leder genom bostadsbebyggelsen och ansluter till ett skogsparti i norr mot gränsen till Järfälla. Inom planområdet återfinns flera asfalterade parkeringsytor, främst lokaliserade i utkanten av det befintliga bostadsområdet. Mellan parkeringsytorna finns mindre planteringar och ibland gräsytor med enstaka träd och buskar. Trädplanteringar finns konsekvent utmed vägarna i området.

Planområdet omfattar flera värden enligt stadens sociotopkarta. Ett område som används som odling finns i den nordöstra delen av området. Odlingen ligger på kvartersmark och nyttjas av hyresgästerna. I kvarteret Vitsenapen finns en stor bostadsgård på kvartersmark som med sin öppenhet har en allmän karaktär. Här finns lekmöjligheter och en asfalterad bollplan med basketkorgar. Alla bostadsgårdar har någon form av mindre lekplats och pergola med sittmöjligheter. Skogsområdet norr om planområdet har upptrampade stigar och används av närboende för rekreation. På allmän platsmark finns grillplatser, lekplats och skateramper. Idrottsytor i form av konstgräsplan och idrottshall finns centralt i området i anslutning till Smedshagsskolan.

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse består i huvudsak av vinkelformade hus i fyra våningar placerade runt en delvis sluten kvartersgård. I anslutning till parkområdena finns friliggande punkthus och tvåvåningslängor. Karaktäristiskt för husen i Smedshagen är de flacka taken som är nedvinklade i kvarterens hörn, breda slätputsade fönsteromfattningar och spritputsade fasader i mjuka pastellfärger. Mitt i bostadsområdet, i kvarter Vitsenapen, finns en pann- och sopsugscentral som uppfördes i samband med bostadsbebyggelsen.

### **Stadsbild**

Området är unikt i stadsdelen med en högre bebyggelseskala än omgivningen som främst utgörs av villa- och radhusbebyggelse. Smedshagen byggdes med trafik- och funktionsseparering som mål och med kvartersstaden som ideal. Detta skapade ett inåtvänt område med trafikytor i utkanterna av bostadsområdet. Bebyggelsen drar sig därför tillbaka från de omgivande gatorna. Inne i området skapas en intim känsla med smala gator som övergår till bilfria gångvägar. Skalan sjunker till två våningar i områdets inre och bebyggelsen öppnar upp sig i mötet med parken.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Hela bostadsområdet, byggnader och utemiljöer, innehar grön klassificering av Stadsmuseet. Det innebär att det är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Motiveringen till klassificeringen är att området har stora samhällshistoriska värden såsom en tydlig representant för tidens rådande stadsplaneideal. Det tar sig uttryck i byggnadernas skala och varierande höjd, halvslutna gårdar och omsorg om utemiljön. Området innehar även socialhistoriska värden som planering för gemensamhetslokaler, trapphuskollektiv, gemensamma uteplatser och grönområden. Grannskapstanken framgår tydligt genom hur skola och förskola placerats i områdets mitt. Det finns också lokalhistoriska värden i och med hur grönytorna anknyter till Hässelbys karaktäristiska handelsträdgårdar. Byggnaderna uppvisar också arkitekturhistoriska värden med en för tiden ovanlig gestaltning med inspiration från 1950-talet.

### **Offentlig service**

I området finns en F-6 skola samt en förskola med tre avdelningar. Vårdcentral finns i närliggande Åkermynthans centrum.

### **Gator och trafik**

Planområdet omges av de två huvudgatorna Växthusvägen i väster och Lövstavägen i söder. Innanför huvudgatorna sträcker sig lokalgatorna Carl Bondes väg i väster och Mäster Karls väg i söder, via dessa gator nås parkeringsytorna som i huvudsak är placerade i områdets ytterkanter. Mellan västra delen av Smedshagen och det centralt placerade skolområdet sträcker sig Smedshagsvägen. Via Smedshagsvägen tar man sig även till kvarter Åkersyrans i nordöstra delen av området. Växthusvägen och Lövstavägen utgör områdets huvudgator med skyltad hastighet till 50 km/h. Lövstavägen och Växthusvägen har ett trafikflöde om cirka 9 000 fordon per dygn. Lokalgatorna är skyltade till 30 km/h. Carl Bondes väg är angöringsgata för planrådets västra delar och är den enda lokalgata med ett uppmätt trafikflöde på cirka 200 fordon per dygn.

Smedshagsvägen och Mäster Karls väg förser planområdets östra delar. Lokalgatorna har en generell bredd på 6,0 meter och avslutas med vändplan eller fortsätter som kvartersgator.

Parkeringsmöjligheter finns i huvudsak på kvartersmark i form av markparkering. Parkeringen är förlagd till områdets ytterkanter, mot Växthusvägen, Mäster Karls väg och i norr mot skogsområdet i kvarter Åkersyran. Parkeringstalet för den befintliga bebyggelsen är 0,76 platser per bostadslägenhet och totalt finns 526

parkeringsplatser. I övrigt råder parkeringsförbud utmed lokalgatorna i planområdet. Besöksparkering är hänvisad till värmecentralen utmed Smedshagsvägen och till särskilt hänvisade platser på markparkeringarna vid Carl Bondes väg. Den befintliga skolan och förskolan har avgifts- och förhyrda parkeringar.

På områdets lokalgator sker cykling i blandtrafik då trafikflödena är relativt låga. Trottoarer finns utmed de flesta körbanor. Generellt är möjligheterna att gå och cykla till målpunkter i närområdet god.

Utmed de större huvudgatorna finns trafikseparerade cykelbanor som ingår i det lokala och regionala cykelnätet. Busshållplatser finns utmed Lövstavägen och Växthusvägen i anslutning till planområdet. Busslinje 119, 519, 541 och 543 avgår var 15:e-20:e minut under rusningstrafik och var 30:e minut under lågtrafik.

Linjerna trafikerar sträckor mot Spånga, Vällingby, Jakobsberg och Kista. Närmaste bytespunkter till spårbundentrafik är Hässelby, Vällingby, och Barkarby. Befintlig bebyggelse angörs från områdets lokalgator och vidare på kvartersgator. Inga större höjdskillnader finns i området som skulle påverka möjligheterna att tillskapa tillgängliga miljöer.

### **Planförslag**

Förslaget möjliggör cirka 500 nya bostäder som avses upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Den nya bebyggelsen föreslås till största del inom befintliga ytor för markparkering. Delvis kommer även kvartersmark som idag används för odlingslotter att bebyggas. Parkering för ny och befintlig bebyggelse ska i huvudsak ske i garage inom kvartersmark. I planförslaget ingår underbyggda garage, garage i bottenvåning och mindre områden för markparkering. Områdets gator kan utvecklas med kantstensparkering för att tillgodose boende- och besöksparkering.

Förslaget ska bidra med att stärka och levandegöra områdets gator med nya entréer. Växthusvägen som är ett utpekat urbant stråk får en ny bebyggelsefront med entréer mot gatan och möjlighet till nya lokaler för centrumändamål.

Bostadskomplement i bottenvåning får delvis egna entréer för att uppnå en aktivare gatumiljö. Bostadsgårdarna i området har en offentlig karaktär och är en stor tillgång för de boende. Dessa föreslås utvecklas med nya sociala funktioner som bostadsnära

odling och mötesplatser. Även ytor för lek och spontanidrott kan tillgodoses. I stor utsträckning ska Smedshagens gröna karaktär bevaras och utvecklas.

Planförslaget innehåller olika typologier och skalor beroende på platsens förhållanden och omgivande stadsbild. Skalan varierar mellan sju våningar för det högsta punkthuset till två våningar för radhusen. Befintlig skala är genomgående två till fyra våningar. Planförslaget bygger vidare på den enhetliga arkitektur som karaktäriserar området. Den befintliga värmecentralen föreslås delvis att utvecklas med bostäder. Delar av värmecentralen rivs för att ge plats för ett punkthus i sju våningar. Den del av värmecentralen som bevaras kommer fortsatt att användas som sopsugsanläggning, miljörum, elnätstation och värmecentral för bostadsområdet.

### **Bostadsgårdar**

Stora och gröna bostadsgårdar kännetecknar Smedshagen och är ett viktigt komplement till allmänna parkområden i stadsdelen. På kvartersmark föreslås därför upprustning av gårdsmiljöerna. Pärnsparken i kvarteret Vitsenapen föreslås rustas upp med nya funktioner för att bli en trygg mötesplats för människor i alla åldrar. Här planeras möjligheter för lek och rörelse samt för långa stunder i sol och skugga. Det kan även finnas tillgång till småskalig urban odling. Att flytta odlingsområdet från områdets ytterkant i den nordöstra delen av planområdet och istället skapa odlingsmöjligheter mer centralt är ett sätt att tillgängliggöra funktionen och bidra med sociala värden. Småskalig odling föreslås även finnas i områdets västra del.

Bostadsgårdar kommer också att anläggas på taket till parkeringsgaragen. Där ska det vara möjligt att anordna planteringar, sociala uteplatser och lekmöjligheter. Som komplement till entréer mot gårdarna ska det finnas möjlighet till trappkopplingar till gatunivån.

### **Gator och trafik**

Planförslaget innebär inga förändringar av befintligt gatunät. Växthusvägen kompletteras med ny gångbana på vägens östra sida för att möta upp den nya bebyggelsen. Sektionen möjliggör en ny gångbana på 3,5 meter och en planteringsyta på 2,2 meter närmast körbanan. Längs med sträckan varierar andelen förgårdsmark mot den nya bebyggelsen. Sektionen avslutas med att gångbanan ansluter till busshållplatsen direkt norr om planområdet.

Vid Smedshagsvägen föreslås en breddning av gångbanan på den östra sidan och ett nytt övergångsställe i höjd med Smedshagshallen. Övergångsstället kan kombineras med farthinder för att skapa en trygg övergång till skol- och idrottsområdet.

Gångbanan fortsätter sedan ner längs med Mäster Karls väg för att ansluta till befintlig gång- och cykelbana öster om planområdet. Längs med Carl Bondes väg föreslås ny gångbana och planteringar mot den nya bebyggelsen på kvartersmark. Här säkerställs inte allmänhetens tillträde då det finns allmän gångbana på motsatt sida gatan.

Planförslaget möjliggör för parkering i garage, kantstensparkering på kvartersgatorna samt samlade markparkeringsytor. Mot Carl Bondes väg föreslås kantstensparkering på kvartersmark i anslutning till allmän gata. För radhusen mot Mäster Karls väg föreslås parkering på egen uppfart. Parkeringsplatser för befintliga boende ska anordnas i närmsta garage till respektive kvarter.

Cykelparkering till de nya bostäderna planeras som bostadskomplement i bottenvåningarna i den nya bostadsbebyggelsen. En andel ska dessutom placeras utomhus i närhet till entréer för att erbjuda besöksparkering och för att göra cykelparkeringen attraktiv och lättåtkomlig. Cykelparkeringstalet för cykel ges inom ett spann om 2,5-4 platser per 100 m<sup>2</sup> bruttototalarea (BTA) för bostäder. Detta innebär att totalt 1 054 till 1 686 platser ska anordnas inom fastigheten fördelat per nytt bostadskvarter.

En hög standard på cykelparkeringar är en förutsättning för ett lägre parkeringstal för bil. Givet avståndet till spårbunden kollektivtrafik (cirka 1,6 km), närhet till både pendlings- och huvudcykelstråk och projektets ambition om att införa mobilitetsåtgärder för gröna parkeringstal är bedömningen att 3 platser per 100 m<sup>2</sup> bruttototalarea är ett lämpligt cykelparkeringstal.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Granskning 7 juni-4-juli 2023

Godkännande stadsbyggnadsnämnden 19 oktober 2023

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har utarbetats enheten för stadsmiljö och lokal inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är i det hela positiv till detaljplanen, som är genomarbetad och genomtänkt. Förvaltningen uppskattar att planen har tagit hänsyn till områdets karaktär, befintliga värden och framtida behov. Det märks att planens syfte är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med blandade funktioner och god arkitektonisk kvalitet. Förvaltningen är positiv till ett fortsatt samarbete om parkmiljön samt att reserverat för allmän gång- och

cykeltrafik har avsatts för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom fastigheten.

Förvaltningen vill uppmärksamma en aspekt som bör beaktas i den fortsatta planprocessen:

Det står i handlingarna att för varje träd som ska tas ner ska dessa ersättas med ett nytt, men enligt stadens policy ska ett nedtaget träd ersättas med två nya.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

Jenny Bejker  
Avdelningschef  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planbeskrivning



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2023-09-14
Jenny Bejker, Avdelningschef	2023-09-12