

Planbeskrivning för del av Hässelby villastad 11:25 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2022-19536



Röd markering illustrerar planområdets ungefärliga avgränsning och läge i stadsdelen.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa en bostadsfastighet av delar av fastigheterna Hässelby villastad 11:25 och 11:26. Fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Den befintliga villabyggnaden på Hässelby villastad 11:25, *Villa Berghamn*, uppfördes kring åren 1904-1906, med en tillbyggnad sent 1910-tal. Villan har kontinuerligt använts som bostad, men gällande detaljplan från 1969 tillåter endast användningen park, allmän plats.

Planområdet omfattar delar av Hässelby villastad 11:25 och 11:26, medan angränsande fastighet Hässelby villastad 11:24 samt övriga delar av 11:25 och 11:26 fortsatt ska användas som park. Syftet är att säkerställa en sammanhängande strandpromenad längs Mälarens strandlinje.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag.....	4
Genomförandetid.....	5
Arkitektonisk idé.....	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Vattenområde.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Genomförandefrågor	7
Mark och utrymmesförvärv.....	7
Fastighetsrättsliga frågor.....	7
Tekniska frågor.....	8
Ekonomiska frågor.....	8
Organisatoriska frågor.....	9
Kulturvärden.....	9
Planeringsunderlag	10
Kommunala.....	10
Utredningar.....	10
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala.....	10
Miljö kvalitetsnormer.....	11
Miljö.....	11
Hälsa och säkerhet.....	12
Kulturmiljö.....	13
Konsekvenser	13
Bostadsförsörjning.....	13
Natur.....	14
Miljö.....	14
Miljö kvalitetsnormer.....	14
Social hållbarhet.....	14

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att tillskapa en bostadsfastighet av del av fastigheterna Hässelby villastad 11:25 och 11:26 för ändamålet bostad. Syftet är också att skydda befintliga kulturhistoriska värden.

Den nya bostadsfastigheten begränsas till den del av fastigheterna där den befintliga villan är belägen inklusive viss tomtmark. Återstående mark lämnas oförändrad användning park. Den nya detaljplanen ska omhänderta kulturhistoriska värden och platsens och byggnadens historiebärande roll i stadsrummet. Ny bebyggelse och rivningar medges inte. Renovering ska utföras varsamt. Syftet är även att säkerställa en allmän strandpromenad längs Mälaren i enlighet med gällande plan.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheterna Hässelby villastad 11:25 och 11:26 i stadsdelen Hässelby, Stockholms stad, S-Dp 2022-19536, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 25 maj 2023 § 9.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av planhandläggare Anders Lundborg och kartingenjör José Sterling från stadsbyggnadskontoret i samverkan med Anna Wiström från fastighetskontoret.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar del av fastigheterna Hässelby villastad 11:25 och 11:26 i Hässelby villastad och ägs av Stockholms stad.

Planområdet är 4000 kvadratmeter och ligger intill Berghamns brygga vid Mälaren. Inom planområdet finns en villa, *Villa Berghamn*, uppförd kring åren 1904-1906, med en tillbyggnad sent 1910-tal.

Detaljplanen innebär att den del av fastigheterna som är bebyggd utgörs av en separat fastighet och ges användningen bostad. Befintliga byggnader ska bevaras och planen säkerställa de kulturhistoriska värden som finns inom planområdets gränser. Förslaget medger ingen ny bebyggelse på platsen, att rivningsförbud införs samt att renovering ska utföras varsamt.

Angränsande fastighet Hässelby villastad 11:24 och resterande delar av fastigheterna 11:25 och 11:26 berörs inte av den nya detaljplanen och där är användningen park. Allmän plats kvarstår med syftet till en sammanhängande promenad längs med strandlinjen.



*Villa Berghamn till vänster och Lindaugården till höger under sent 1910-tal.
Fotograf okänd.*

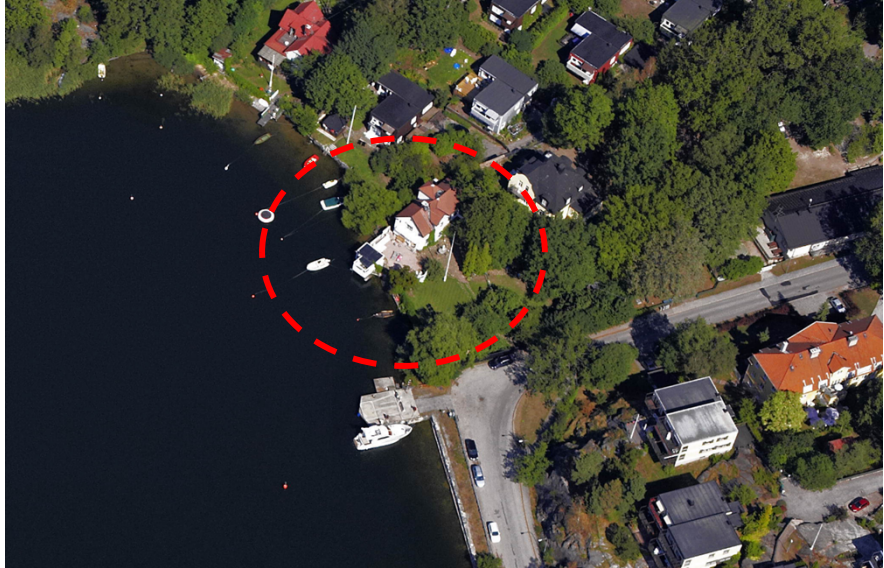
Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det att detaljplanen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Villa Berghamn ligger intill Berghamns brygga vid Mälaren. Villan uppfördes omkring år 1904 som en av flera villor i den framväxande stadsdelen Hässelby villastad. Redan under 1910-talet fick Villa Berghamn en tillbyggnad och ungefär vid samma tidpunkt ett garage. Till villan hör ett badhus från samma tid som villan.

Den nya detaljplanen utformas så att platsens karaktär och grönska bevaras. Renovering ska utföras varsamt, kulturhistoriska värden och platsens och byggnadernas roll i stadsrummet ska omhändertas. Planområdet begränsas till den del av fastigheterna där villan är belägen inklusive viss tomtmark.



Flygbild från söder.

Allmän plats

Gällande detaljplan Pl. 6205A från 1969 reglerar användningen park, allmän plats. En strandpromenad bevaras längs strandlinjen enligt gällande plan. Vid branta bergpartier och grunda stränder kan framkomligheten tillgängliggöras med mindre brygganläggningar.

Park och natur

Planområdets gräns ansluter till befintlig allmän parkmark. Detaljplanen innebär att den mark som återstår när gränserna för den nya avstyckningen bestämts kvarstår som allmän parkmark. Möjligheten att anlägga ett gångstråk längs med vattenlinjen i gällande plan kommer även i fortsättningen finnas kvar.

Gator, trafik och tillgänglighet

Planområdet angörs till fots, cykel och bil via Berghamnsvägen. Parkering sker på planområdet och på Berghamnsvägen.

Kvartersmark

Den nya detaljplanen bekräftar den befintliga användningen genom att planlägga kvartersmark med användningen bostad för den del av Hässelby villastad 11:25 där huvudbyggnaden är belägen.

Vattenområde

Planområdet omfattas av strandskydd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planområdet sedan lång tid tillbaka är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är också att allmänhetens tillgång till strandlinjen inte kommer att påverkas då marken längs strandlinjen är allmän plats.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för mark och vatten

B Bostäder. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bekräfta nuvarande användning bostad. Byggnaden med tillhörande garage som finns på Hässelby villastad 11:25 har använts som bostad sedan den uppfördes. Gällande detaljplan från 1969 medger endast park, allmän plats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h1, h2 Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd för att säkra ungefärliga byggnadsvolymer vid eventuellt uppförande av nya byggnader, till exempel i händelse av brand.

Rivningsförbud

r1 Syftet med bestämmelsen är att hindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad med särskilt positiv betydelse för stadsbilden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Strandskyddet är upphävt.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Hässelby villastad 11:25 och 11:26 ägs av Stockholms kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Planen förutsätter möjlighet att underhålla egen fastighet. Rätten säkras genom att ett avtalsservitut som belastar Renfanan 29 undertecknas innan planen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl. 6205A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsreglering krävs för att delar av fastigheterna Hässelby villastad 11:25 och 11:26 som idag är utlagda som allmän platsmark, ändras till kvartersmark (bostad), ska utgöra en fastighet.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintlig bostadsbyggnad är ansluten till det kommunala nätet för dricks- och spillvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren. Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv och gatukostnadsavgifter förväntas.

Planavgift

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan enligt avtal.

Ersättningsanspråk

Ersättning utgår inte som följd av rivningsförbud, skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden innan detaljplanen går till antagande.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Markanvisning

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	17 december 2024 – 10 februari 2025
Granskning	september 2025
Antagande	december 2025

Kulturvärden

Byggnaden har en framträdande placering i landskapet och är en av de äldre fastigheter som är bidragande till upplevelsen av Hässelby Villastad som historisk miljö. Det kulturhistoriska värdet bedöms vara visst, med särskilt positiv betydelse för stadsbilden.

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar rivningsförbud för villan. Det kulturhistoriska värdet bedöms vara visst, med särskilt positiv betydelse för stadsbilden.

Bevarandekrav

Detaljplanen reglerar bevarande av kulturhistoriska värden framförallt genom rivningsförbud. Syftet med regleringen är att skydda och värna de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten samt att värna de identitetsbärande och stadsbildsmässiga värden som villan har.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps - eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Ekologisk bedömning*, (Ekologigruppen, 2024-02-21)
- *Bebyggelsehistorisk inventering*, (Stadsmuseet, 2023)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan Pl. 6205A från 1969 och reglerar användningen park, allmän plats.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Hässelby Villastad har vissa möjligheter till stadsutveckling. Mälarens strandområde pekas ut som ett område där förstärkningar i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen bör utvecklas. Även rekreativa värden längs strandlinjen bör utvecklas för att berika närmiljön.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen klassificerar den aktuella delen av Hässelby Villastad som *villastad*. Bebyggelsestrukturen är brokig och stadsrummets grönska definieras av trädgårdar med uppvuxna träd och häckar.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg i småhus- och villaområden utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är det att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret. Byggnationen ska anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och ska således utföras i enlighet med strategin.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS [november 2024] har Mälaren-Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Närmaste gata är Berghamnsvägen, en mindre trafikerad lokal gata och riktvärden för buller klaras inom planområdet. Enligt stadens bullerkarta är den ekvivalenta ljudnivån vid den befintliga bebyggelsen 40-45 dBA på 2 meters höjd.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet. Det gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området gäller normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet regleras i 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken (MB).

Planområdet med befintlig bebyggelse är beläget inom 100 meter från Mälaren. Eftersom strandskyddet återinträder i och med en ny detaljplan, enligt 7 kap. 13-18 §§ MB, ska strandskyddet hanteras i den nu aktuella detaljplanen.

Strandskyddet har två syften; att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur och växtliv. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet anges i 7 kap. 18 c § MB. Skälen gäller om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Planområdet har idag en begränsad betydelse för strandskyddets syften. Den aktuella marken är sedan lång tid tillbaka ianspråktagen som bostadsmiljö och allmänhetens tillgång till strandlinjen påverkas inte då området närmast vattnet är beläget på allmän plats.

Då planläggningen syftar till att bekräfta nuvarande användning bostad och inte medger ny bebyggelse kommer djur- och växtliv inte att påverkas.

Möjlighet till dispens från strandskyddet finns och bedömningen är att dispens kan ges utifrån motiveringen att marken sedan mer än 100 år tillbaka har bebotts och tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Dagvatten

Planförslaget kommer inte att orsaka någon förändring av andelen hårdgjord mark då den inte medger någon ny bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Fastigheten påverkas i låg grad av omgivande buller. Närmaste gata är lokalgatan Berghamnsvägen. Närmaste större trafikled är Lövstavägen, cirka 900 meter från planområdet.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering visar att det inom östra planområdet riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett större skyfallsstråk skär även igenom planområdet med avrinning till Mälaren. Stråket avvattnar stora markarealer uppströms planområdet. Mälaren har i sin tur problem med stigande flöden och utifrån länsstyrelsens

rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren är stora delar av planområdet berört, däribland befintligt bostadshus.

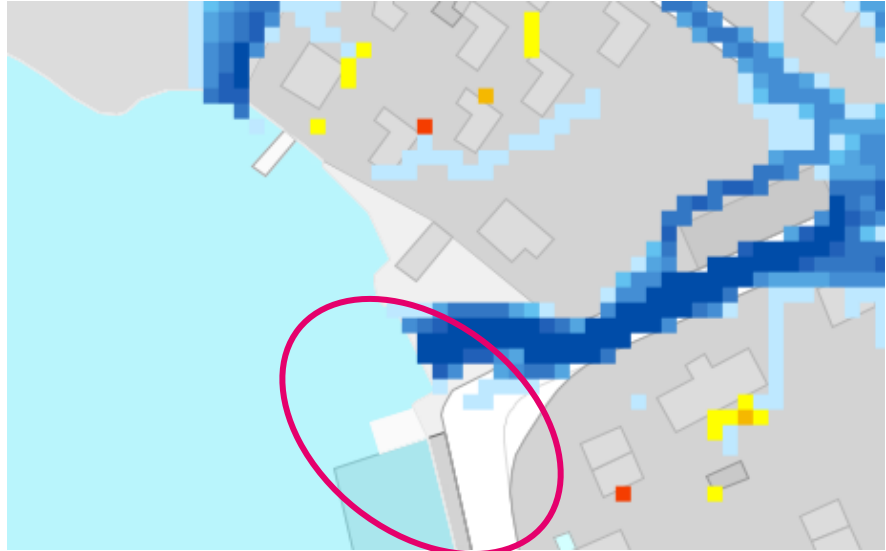


Bild från stadens skyfallskarta. Skyfall 2018 med flödesvägar (ljusblått-mörkblått) samt skyfall 2018 maxdjup (gult-rött).

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Fastigheterna och dess bebyggelse berättar historien kring hur stadsplaneringsidealerna runt sekelskiftet 1900 förespråkade ett lantligare liv utanför storstaden men samtidigt i dess omedelbara närhet. Villa Berghamn har genom ett antal ombyggnader, som fönster- och dörrbyten samt takbyte, förlorat en del av sin ursprungliga karaktär men utgör likväl en bevarad helhetsmiljö med bevarade nyttobyggnader och ett kulturhistoriskt sammanhang som, i huvudsak, är intakt. Huvudbyggnaden har en framträdande placering i landskapet och är en av de äldre fastigheter som är bidragande till upplevelsen av Hässelby Villastad som historisk miljö. Det kulturhistoriska värdet bedöms vara visst, med särskilt positiv betydelse för stadsbilden.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Gällande detaljplan reglerar användningen allmän plats, park. Den nya detaljplanen bekräftar den nuvarande användningen som är bostadsändamål. Inom fastigheten finns en byggnad med tillhörande garage. Planen innebär ingen ny bostadsbebyggelse. Antalet bostäder på platsen regleras inte.

Natur

Planområdet upptas till stor del grönska i form av gräsytor, buskar och träd. Detaljplanen innebär att cirka 1000 kvadratmeter grön mark överförs till kvartersmark.

Naturvärden och biologisk mångfald påverkas inte negativt av genomförandet av detaljplanen.

Landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka landskapsbilden. Befintliga byggnader ges rivningsförbud. Ingen ny bebyggelse tillåts.

Miljö

Strandskydd

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planområdet sedan lång tid tillbaka är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är också att allmänhetens tillgång till strandlinjen inte kommer att påverkas då marken längs strandlinjen är allmän plats.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Mälaren-Görväln och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Görväln. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Social hållbarhet

Kulturmiljövård

Planförslaget ska säkerställa att byggnaderna bevaras och att nya byggnader inte uppförs vilket innebär att upplevelsen av platsen i stor utsträckning kommer att vara densamma som idag.