

**Handläggare**  
Alexander Hansson-Göl  
Telefon 08-508 27 328**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Ställningstagande inför ny granskning av förslag  
till detaljplan för del av Hässelby villastad 28:1  
m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad (150  
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Tf. avdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra 150 bostäder inom ramen för Stockholmshusen. Markanvisning till AB Svenska Bostäder beslutades i exploateringsnämnden 27 september 2018. Marken ägs av Stockholms stad. Detaljplanen granskades från 22 september till 19 oktober 2021 och 40 yttranden inkom varav två namnsamlingar med 15 respektive 1038 underskrifter. Flera remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, hade synpunkter på hur översvämningsrisken i området hanterats och påpekade att frågan inte var tillräckligt utredd. I samband med granskningen påbörjades en skyfallsutredning med syfte att visa hur planförslaget påverkade skyfallssituationen och vilka åtgärder som behövde vidtas. Utredningen resulterade i slutsatsen att bebyggelsen behöver minska för att på ett effektivt sätt hantera det bortträngda vattnet.

Granskningen visade också att boende i området anser att planförslaget har stor negativ påverkan på boendemiljön. Kontoret bedömer att de anpassningar av förslaget som gjorts sedan samrådet innebär en rimlig avvägning mellan värdet av nya hyresrätter i området och påverkan på närboende. Inför en ny granskning har även områdets naturvärden studerats närmare, bland annat med inventering av häckande fåglar.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

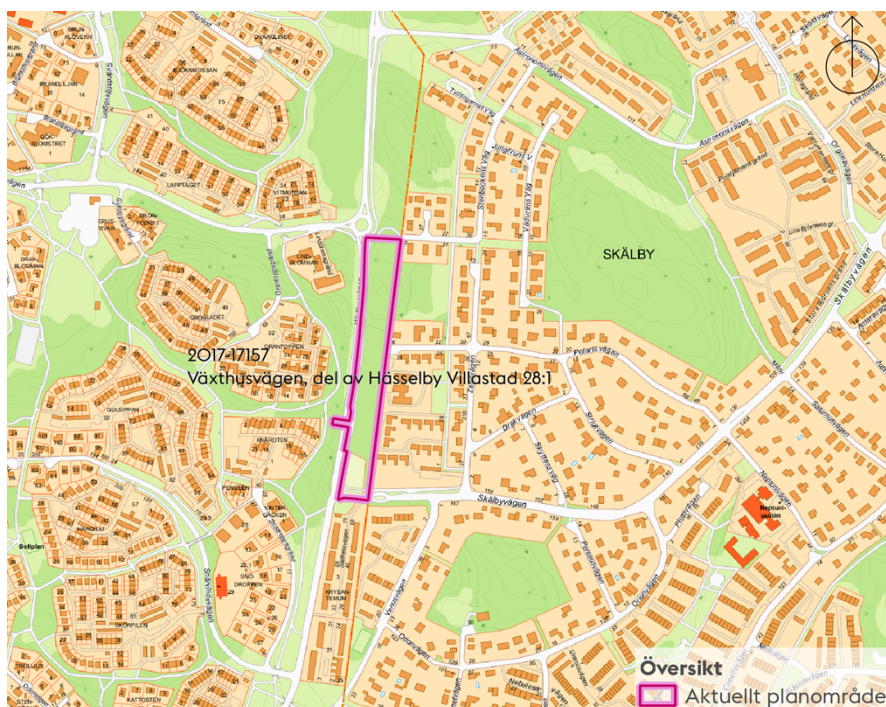
### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus utmed Växthusvägen. Placeringen av husen ska tydliggöra gatans betydelse som huvudstråk i området och bidra till ett varierat och upplevelserikt gaturum. Vidare syftar planen till att värna betydelsefulla naturvärden och ange inriktning för arkitekturen samt säkerställa goda boendemiljöer. Bebyggelse, såväl som anslutande markområden, ska ha en gestaltning av hög kvalitet.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Hässelby villastad och utgör en 400 meter lång sträcka av Växthusvägen och gränsar i öster mot Järfälla kommun. Planområdet är cirka två hektar stort.

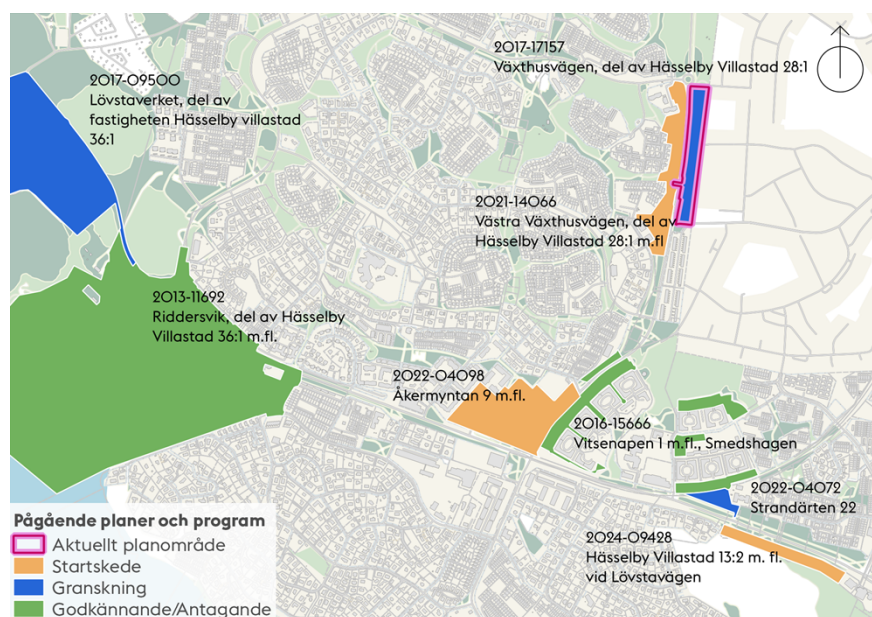


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

#### Pågående detaljplaner i området

- Dnr 2013-11692 Riddersvik, godkänd (712 bostäder)
- Dnr 2016-15666 Smedhagen, godkänd (500 bostäder)

- Dnr 2017-09500 Lövstaverket, planen är vilande (kraftvärmeverk)
- Dnr 2021-14066 Västra Växthusvägen, planskede (150 bostäder)
- Dnr 2022-04098 Åkermynatan, planskede (400 bostäder, centrum)
- Dnr 2022-04072 Strandärten 22, granskningsskede (130 bostäder)
- Dnr 2024-09428 Lövstavägen, planskede (100 bostäder)



Karta över pågående detaljplaner.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, Dp 2001-17301-54, medger natur som användning. Den södra delen av planområdet utgörs av mark som inte är planlagd.

### Markägförhållanden

Området omfattar del av fastigheterna Hasselby villastad 28:1, Hasselby villastad 40:21 och Hasselby villastad 29:9, vilka ägs av Stockholms stad.

### Översiktsplan

Växthusvägen är ett utpekat urbant stråk, vilket innebär att det är en gata som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Urbana stråk definieras som överbredda gaturum med sidoområden där potentialen att koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt ska tillvaratas. Gatan ska fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion samt

kompletteras med gång- och cykelvägnät. Utrymme för högkvalitativ kollektivtrafik kan prioriteras vid behov.

Omgivande stadsbygd är utpekat som område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### **Stockholms byggnadsordning**

Området ingår i stadsbyggnadskaraktären villastad.

Byggnadsordningen anger att villastäderna ska utvecklas med utgångspunkt från gatornas och husens anpassning till terrängen, samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader ska anpassas inom befintlig struktur och utifrån närliggande bebyggelse. Gaturummens gröna karaktär ska i första hand värnas.

### **Markanvisning**

Markanvisning till AB Svenska Bostäder har beslutats i exploateringsnämnden 2018-09-27.

### **Nuvarande förhållanden**

Växthusvägen är en av de stora huvudgatorna i Hässelby villastad. Gatan sträcker sig från Åkermymtans centrum i söder, där den ansluter till Lövvstävägen, till Järfälla i norr med kopplingar till det regionala vägnätet. Relationen mellan gata och bebyggelse varierar utmed gatans sträckning. Inom planområdet är befintlig bebyggelse dold bakom vegetation vilket bidrar till en landsvägskaraktär. Förhållningssättet med växtlighet som buffert mellan större vägar och bostadsbebyggelse är ett genomgående inslag i den norra delen av Hässelby villastad som till största delen byggdes ut under 1970-talet. Bebyggelsen är överlag låg med villor, radhus och kedjehus i en eller två plan. Karaktären som helhet är lummig och småskalig. Inslag av flerbostadshus i fyra våningar har tillkommit i senare tid men har behållit samma förhållningssätt till sin omgivning som de befintliga grupperna av småhus.



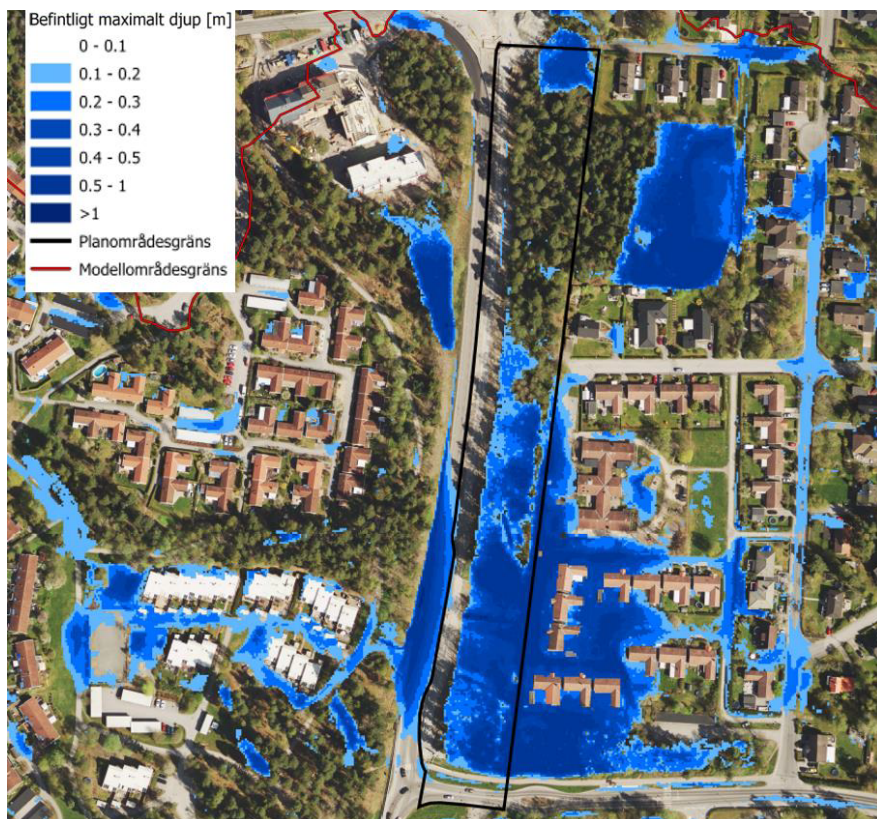


*Planområdet sett från väster.*

Gatunätet har en delvis trafikseparerad struktur, där Växthusvägen tillsammans med Blomsterkungsvägen utgör ringleder dit områdets matargator ansluter. Växthusvägen har fått en förlängning mot Järfälla vilket stärker vägens betydelse för trafikförsörjningen i stadsdelen. På Växthusvägens östra sida finns ett regionalt huvudstråk för cykel och gångbana, som kopplar ihop Hässelby villastad och Veddesta. Söderut kopplar cykelstråket till Lövstavägen och vidare mot Bromma. Busshållplatser finns i anslutning till planområdet. Bussarna går mot Vällingby och Jakobsbergs station vilket möjliggör byte till tunnelbanans gröna linje eller pendeltåg med en beräknad restid på cirka 40 minuter till Stockholm central.

Planområdet ingår i kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) samt potentiellt habitatnätverk för groddjur. Naturvärdesinventering, fågelinventering och groddjursinventering har genomförts inom planområdet där delar av området har indikerats ha höga naturvärden.

Delar av planområdet utgör en lågpunkt med ett stort avrinningsområde. Lågpunkten översvämmas vid skyfall och riskerar att försämra situationen för ett antal bostäder intill planområdet. Även delar av Växthusvägen riskerar att översvämmas i anslutning till planområdet.



*Beräknade maximala vattendjup från skyfallskarteringen före exploatering. Bild: Norconsult.*

## Planförslaget

### Planens innehåll

Förslaget bedöms kunna innehålla cirka 150 nya lägenheter placerade i den mellersta och norra delen av planområdet. Våningsantalet för den nya bebyggelsen är övervägande fyra till fem våningar. På grund av höjdskillnader mellan vägbana och omgivande terräng finns i ett läge möjlighet till suterrängvåning vilket gör att ett av husen blir sex våningar högt. I den södra delen reserveras mark för att hantera vatten vid skyfall.

Parkering för tillkommande bebyggelse ska i huvudsak lösas med underjordiska garage på kvartersmark. P-talet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet. Angöring till bostadshusen behöver ske via Växthusvägen och utformning av gatan ska studeras vidare tillsammans med bebyggelsens placering inför kommande granskning.

### Arkitektonisk idé

Planområdet utgörs av ett befintligt skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun, som bildar en sektion på cirka

45-50 meter. Här placeras bostadshusen för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum. Större ytor med förgårdsmark skapas genom att indrag görs i bebyggelsesekvensen.

Delar av området har bedömts ha påtagliga naturvärden och hela området ingår i ESBO. Området med värdefull natur föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt och bidrar samtidigt till gatans variation och upplevelsevärden.

Byggnadshöjderna ska bidra till upplevelsen av ett väldefinierat gaturum i en småskalig kontext. Med utgångspunkt i föreslagen bebyggelsetypologi och projektets genomförbarhet ska stor hänsyn tas till närliggande bebyggelse. Förslaget ska gestaltas som ett enhetligt tillägg där gemensamma gestaltungsprinciper ska gälla vad gäller tak, volym och fasadernas uppbyggnad. Variation kan uppnås genom mindre skillnader i färgsättning och materialval.

#### Reviderat förslag

En stor konsekvens av revideringen är att antalet bostäder minskar. Det påverkar den ekonomiska genomförbarheten och för att kompensera den minskade byggrätten så har ett vinkelhus placerats mot förskolan i områdets mitt samt ett extra trapphus mot naturmarken i norr. Det har inte bedömts vara lämpligt att möjliggöra en högre bebyggelse på grund av omgivande stadsbild och hänsynstaganden. Totalt så innebär minskningen att fyra trapphus utgår från planförslaget och antalet bostäder minskar från 200 till cirka 150.

En ytterligare konsekvens är att området med höga naturvärden som tidigare planlagts som natur minskar. Totalt sett blir ytan för park- och naturområden större inom planområdet men kvaliteten på naturvärdena kan vara lägre. En del av naturmarken i den södra delen kan även komma att påverkas om skyfallsåtgärder krävs.

En stor del av planområdet som avsetts för skyfallsåtgärder innehöll tidigare parkeringsgarage. Då det inte är möjligt att klara underjordisk parkering som täcker behovet för planen inom kvarvarande yta kommer markparkering att vara nödvändigt. Kontoret bedömer att det är lämpligt att en del av områdets naturmark används för markparkering givet att det möjliggör exploateringsgraden och att projektekonomi därigenom kan bibehållas.





*Möjlig utformning efter revidering (grönt). Tidigare planförslag (röd streckad linje). Områdets södra del avsetts för skyfallsåtgärder. Tidigare gräns för naturmark (grön streckad linje).*



## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål med 150 lägenheter som avses upplåtas som hyresrätter. Planen bidrar också till att komplettera det lokala bostadsbeståndet som består av en övervägande andel småhus och äganderätter.

### En socialt sammanhållen stad

Behovet av bostadsbyggande är stort i hela staden och möjligheten att komplettera ett ensidigt bostadsbestånd ska särskilt tillvaratas. Blandade upplåtelseformer kan innebära positiva sociala konsekvenser, ge en större valfrihet och skapa möjlighet att bo kvar i området vid förändrade behov och levnadsförhållanden.

Planen förstärker befintligt gång- och cykelnät samt bidrar med nya kopplingar mellan Växthusvägen och Järfälla. Busshållplatsen inom planområdet får ny anslutande bebyggelse vilket kan upplevas trygghetshöjande. Sammantaget bedöms planförslaget ge bättre förutsättningar att resa kollektivt vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild och bidrar till ökad blandning av bebyggelsetypologier i Hässelby villastad och angränsande stadsdelar. Den variation i gatu- och boendemiljö samt nya platsbildningar som förslaget bidrar med bedöms innebära en positiv utveckling av Växthusvägen sett till dagens situation.

### Trafik och mobilitet

Växthusvägen har potential att erbjuda god framkomlighet för bil- och busstrafik samt utvecklas till en varierad stadsmiljö. I den täta och växande staden behöver gatunätet kunna samnyttjas och befintlig infrastruktur är en resurs i stadsutvecklingen. Att utveckla gatan med ny bebyggelse och tillskapa en mer omhändertagen och gestaltad gatumiljö anses främja gång- och cykeltrafiken i området.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget har utformats så att delar av områdets befintliga naturvärden kan bevaras. Groddjursinventering har visat att planområdet inte utgör ett befintligt habitat eller troliga övervintringsplatser för groddjur. Planförslaget bedöms inte påverka några prioriterade fågelarter negativt på ett betydande sätt.

Gestaltningen av bostadsgårdarna utgår från stadens riktlinjer om grönytefaktor för kvartersmark där ekologiska och sociala värden ska beaktas. Växthusvägen föreslås utvecklas med ny gatuplantering för att stärka gaturummets upplevelsevärden.

### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Planområdet bedöms ha låg användbarhet som rekreationsområde på grund av dess läge i relation till andra parker och grönområden samt närheten till Växthusvägen. Den natur som bevaras inom planområdet anses täcka behovet av bostadsnära grönska då flera park- och skogsmiljöer finns i närområdet.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planområdet innehåller lågpunkter som översvämmas vid ett 100-års regn. En skyfallsutredning har gjorts som visar att stora anpassningar av planförslaget behöver göras för att inte riskera en försämrad situation för befintlig bebyggelse. En utgångspunkt är att undvika ny bebyggelse i de stora lågpunkterna för att ha möjligt att skapa ytterligare fördröjningseffekt. Åtgärdsförslag och konsekvenser ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar som upptäckts inom planområdet anses inte utgöra grund för ytterligare åtgärder inom planprocessen. Tillsynsmyndighet är underrättad.

Dagvattenhanteringen ska följa stadens dagvattenstrategi och växtbäddar föreslås som huvudsaklig reningsåtgärd för dagvatten. Planförslaget bedöms inte riskera möjligheterna att nå fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten.

## **Planprocess**

### **Process**

Planförslaget handläggs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 19 maj till 28 juli 2020. Under samrådet inkom 147 yttranden samt två namninsamlingar med 1701 respektive 22 namnunderskrifter. För att informera om samrådet användes annons i lokaltidning, brev till sakägare och vykort till övriga boende i närområdet. Förslaget visades i Tekniska nämndhuset och på Vällingby bibliotek. På grund av rådande restriktioner genomfördes inget fysiskt samrådsmöte. Information om alternativa sätt att ställa frågor om samrådsförslaget kommunicerades i utskicken.

Detaljplanen var på granskning under perioden 22 september till 19 oktober 2021 och 40 yttranden inkom varav två namninsamlingar med 15 respektive 1038 underskrifter. För att informera om granskningen så annonserades i lokaltidning och i dagspressen. Förslaget visades i Tekniska nämndhuset och på Vällingby bibliotek.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 14 december 2018 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att de värden som planen tillför ska följas upp. Planen ska säkerställa en genomtänkt lösning för parkering och bilpooler. Då det är ett ESBO-område så bör så många träd som möjligt bevaras och ursprunglig naturmark sparas. Projektet ska ledas av god samverkan mellan omkringliggande sakägare och markägare.

Kontoret noterade i samrådet att det fanns stora skillnader i uppfattningen om hur planområdet bör utformas mellan Järfälla kommun och Stockholms stad. Flera av de synpunkter som bland annat Järfälla kommun framförde i samrådet bedöms kunna tillgodoses men på avgörande punkter så som stadsbild och Växthusvägens utformning finns skilda synsätt. Att bevara naturmark och träd inom planområdet har inte varit genomförbart då området är smalt och lämnas inte opåverkat vid byggnation. I de fall mer naturmark skulle bevaras behövde andelen bostäder minska.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 26 augusti 2021 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. I samband med redovisningen uttalade nämnden att det var viktigt att antalet bostäder inte minskade och att kollektivtrafiken behöver utökas.

Kontoret instämmer i att det krävs satsningar på kollektivtrafiken i stadsdelen. Kontoret genomför löpande dialog med regionen om behovet av kollektivtrafik i relation till våra framtida visioner och utbyggnadsplaner.

#### Samlade synpunkter

I samrådet så framförde bl.a. länsstyrelsen, trafikkontoret och skönhetsrådet, synpunkter på planförslaget, framför allt vad gäller översvämningsrisker, trafik och bebyggelseskala.

Stadsdelsnämnden påpekade särskilt kapacitetsbrist i vägnät och i kollektivtrafiken. Även Järfälla kommun framförde synpunkter i sak rörande trafik, stadsbild och vattenfrågor men också att de motsätter sig förslaget som helhet. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar minskad bebyggelse, att mer natur bevaras och att risken för översvämning utreds och tydliggörs.

I granskningen så finns fortsatt synpunkter gällande översvämningsrisk från b.la. länsstyrelsen och Järfälla kommun. Järfälla kommun har också synpunkter som rör trafik, parkering, miljö kvalitetsnormer för vatten och bebyggelsens skala och placering. De flesta privatpersoner är kritiska mot förslaget som helhet men främst frågor som rör olägenheter för grannar, trafik, översvämningsrisk, försämrad boendemiljö och att planförslaget inte passar in områdets småskaliga kontext.

Justeringar för att bemöta kritiken om påverkan på närboende och bättre anpassningar till platsen gjordes mellan samråd och granskning då våningsantalet sänktes och vinkelhus togs bort i vissa utsatta lägen. Strukturen arbetades om så att ett större avstånd uppnåddes till en del av den befintliga bebyggelsen. Under granskningen så inkom information om att den bedömning som gjorts om översvämningsrisken inom planområdet var felaktig. När detta uppmärksammats påbörjades en skyfallsutredning som ledde fram till slutsatsen att strukturen behöver bearbetas.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för projektet är:

Granskning september 2025

Antagande december 2025



**Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Efter genomförd granskning och det fortsatta arbetet med att utreda skyfallssituationen är det klarlagt att planförslaget behöver omarbetas. Omarbetningen ska göras med utgångspunkt i kunskap om översvämningsrisken och att hållbara åtgärder tas fram för att säkerställa att det inte sker en försämring för befintlig bebyggelse. Omarbetningen innebär nya ställningstaganden kring platsens naturvärden och en avvägning mellan nya bostäder och bevarande av naturmark. Planförslaget ska också bidra till det övergripande syftet att stärka Växthusvägen som huvudgata, bidra till att bredda det lokala bostadsutbudet och skapa ett variationsrikt och tryggt gaturum.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats mellan planförslagets intentioner att utveckla Växthusvägen till en urban miljö med bostadsbebyggelse och Växthusvägen som primärt en trafikled. Växthusvägen har potential att erbjuda god framkomlighet för bil- och busstrafik samt utvecklas till en varierad stadsmiljö. I den täta och växande staden behöver gatunätet kunna samnyttjas och befintlig infrastruktur är en viktig resurs i stadsutvecklingen. Det här är särskilt viktigt för att hålla nere byggkostnader och möjliggöra bostadsprojekt i hela staden.

Bebyggelsens höjd och placering står i konflikt med närboendes synpunkter på försämrad boendemiljö vad gäller insyn och solljus samt en generell åsikt om att planförslaget inte passar in i områdets nuvarande karaktär. Kontoret bedömer att de anpassningar som gjorts är tillräckliga för att motivera planförslaget vid en avvägning mellan påverkan på närboende och värdet av nya hyresrätter. Planförslaget är en viktig del för att uppnå stadens bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut reviderat planförslag på granskning.

**SLUT**