

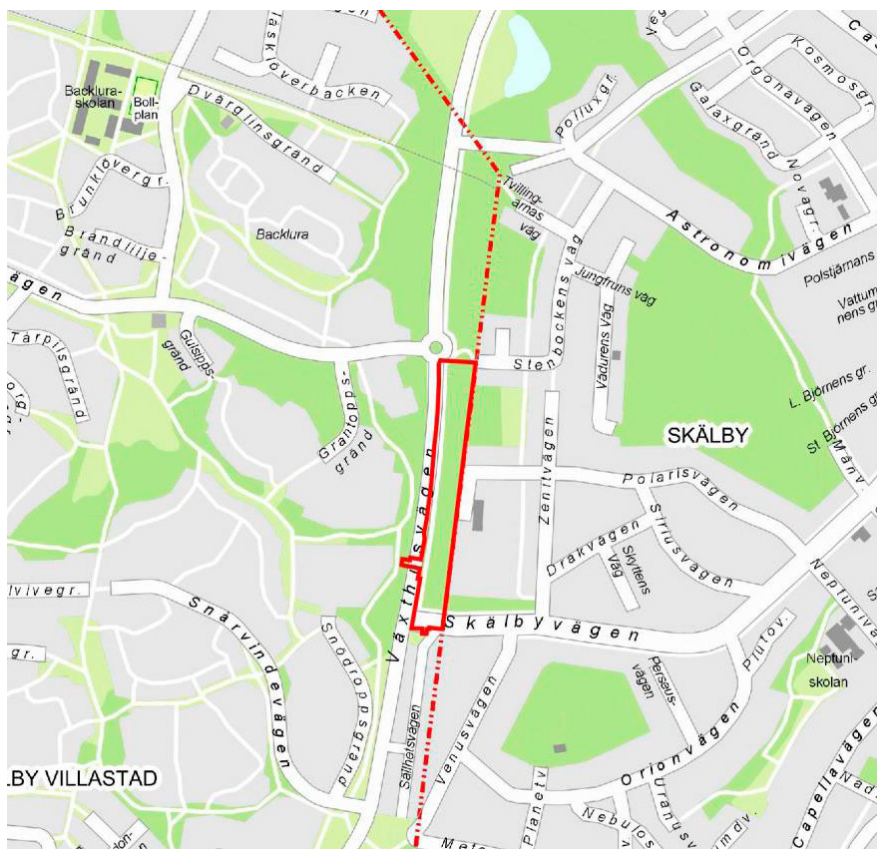
Granskningsutlåtande

Detaljplan för Växthusvägen, del av

Hässelby villastad 28:1 i stadsdelen

Hässelby villastad i Stockholm Dp 2017-

17157

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen	3
Föreslagna förändringar.....	5
Sammanfattade synpunkter	6
Allmänt om granskningen och planprocessen	6
Allmänt om planförslaget	6
Arkitektur och gestaltning.....	7
Kulturmiljö	8
Park, natur och vatten.....	8
Trafik	9
Teknisk försörjning.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Social hållbarhet	13
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter	14
Remissinstanser utan synpunkter	15
Sammanvägt ställningstagande	15

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen 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 god gestaltning av hög kvalitet.

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby villastad och leder från Åkermymtans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida ianspråkts till förmån för cirka 200 bostadslägenheter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn tas till befintliga bostäder i området.

Våningsantalet är övervägande fyra våningar med delar upp till fem våningar. En del av skogsområdet där höga naturvärden har identifierats värnas för att bidra både till ekologiska och rekreativa värden. Bostadsgårdarna utformas för att återanknyta till tidigare skogsområde och ansluta till befintlig naturmark på ett välarbetat sätt, genom terrasseringar och slänter. P-talet har beräknats till 0,54 med ambitionen att arbeta med gröna p-tal.

Gatusektionen för Växthusvägen omarbetas för att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen, en bredare gång- och cykelbana samt ytor för gatuplantering för att rama in gaturummet. Planförslaget skapar även nya kopplingar från Järfälla till Växthusvägen genom en ny gång- och cykelväg.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

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 Mitt i Vällingby, 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 handlingarna.

Hur granskningen bedrivits

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 Mitt i Vällingby 25 september och i dagspressen, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 22 september. Förslaget visades i Tekniska nämndhuset och på Vällingby bibliotek.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 40 yttranden varav två namninsamlingar med 15 respektive 1038 namnunderskrifter till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt olägenheter för grannar, skyfall, trafik och förslaget som helhet.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde översvämningsrisk. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter främst om skyfall och trafikfrågor. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om minskade rekreationsytor, påverkan på naturvärden, olägenheter för grannar, skyfall och trafikfrågor.

Sammanvägt 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.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- Skyfall
- Trafik
- Naturvärden
- Bebyggelseförslag

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att större del av lågpunkten i planområdets södra del undantas bebyggelse och utreds för skyfallsåtgärder. Nya avvägningar behöver göras mellan bostadsändamål och naturvärden.

Ändringarna bedöms vara av sådan karaktär att planförslaget behöver granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet återfinns på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Några privatpersoner uttrycker att tiden för granskning har varit kort och att det borde ha anordnats ett möte. Det uttrycks också att det borde ha funnits bättre dialog med närboende och med Järfälla kommun.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tiden för att lämna synpunkter bedömer kontoret som tillräcklig och det har inte funnits någon anledning att utöka granskningstiden utifrån planens komplexitet. Samrådsmöte har inte genomförts på grund av dåvarande pandemi. Istället var samrådstiden förlängd upp till tio veckor. Kontoret bedömer att det inte har funnits skäl att genomföra boendedialog utöver det som PBL föreskriver. Samråd och granskning har gett ett bra underlag till den fortsatta planeringen och ökat förståelsen för platsen. Efter samråd så genomfördes ett möte mellan Stockholm och Järfälla för att diskutera förutsättningarna för detaljplanen.

Allmänt om planförslaget

Flertalet privatpersoner som lämnat synpunkter anser att planförslaget helt borde utgå. Motiveringen är framförallt mötet mellan flerbostadshus och villabebyggelse som anses ge en för stor skalförskjutning och inte passa in i området. Det finns också synpunkter på upplåtelseform och val av typologi. Några påpekar att vissa negativa konsekvenser, så som mindre grönområden, hade accepterats om det istället byggdes radhus på platsen. Många menar att det inte borde byggas något alls i Hässelby eller Skälby med hänvisning till överbefolkning eller trafikproblem. Järfälla kommun har uttryckt att de är osäkra på lämpligheten i att bebygga området med hänvisning till påverkan på exempelvis vägnätet. Järfälla kommun och många privatpersoner har påpekat att översiktsplanerna skiljer sig åt vad gäller utvecklingen i närområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget tar sin utgångspunkt i stadens översiktsplan där Växthusvägen är utpekad som ett urbant stråk, en gata som kan

utvecklas till en levande stadsmiljö. Stadens mål är att skapa förutsättningar för att bygga 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. För att lyckas med målet behöver hela Stockholm utvecklas och planering och byggnation pågår i alla stadsdelar. Kontoret bedömer att platsen har goda förutsättningar för ny bebyggelse med närhet till bussförbindelse och lokalt centrum.

Som tidigare beskrivits i samrådsredogörelsen ser stadsbyggnadskontoret inte någon motsättning mellan Järfälla kommuns översiktsplan, översiktsplanen för Stockholm eller aktuell detaljplan. En översiktsplan ger en inriktning för den fortsatta planeringen men är inte juridiskt bindande och markanvändningen prövas senare i detaljplanen. Angående markanvändningskartan i översiktsplanen så finns det alltid skärningspunkter mellan olika karaktärer, bevarande och utveckling, vilket nu sker i gränsen mellan Stockholm och Järfälla kommun.

Arkitektur och gestaltning

De flesta synpunkter som rör arkitektur och gestaltning handlar om planförslagets höjd och storlek i relation till befintlig bebyggelse. Skönhetsrådet menar att de kan tillstyrka förslaget om det håller fyra våningar. Järfälla kommun menar att planförslaget behöver bearbetas för att passa in i områdets småskaliga kontext. De flesta privatpersoner som yttrat sig är emot förslaget och beskriver det som en mur och något som skulle förfula närområdet. Flera påpekar också att planförslaget inte är förenligt med byggnadsordningen eller villa- och småhusstrategin.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret gör en annan bedömning vad gäller förslagets påverkan på områdets karaktär än vad som beskrivs ovan. Skälby utgör ett stort område med skiftande radhus- och villabebyggelse. Stadsdelen avgränsas av större vägar och skogsområden. Planförslaget utgör också en tydlig gräns och en övergång från småhuskaraktären till en huvudgata med högre bebyggelse. En fyra till femvåningsskala utgör inte en olämplig skalförskjutning mellan olika bebyggelsetypologier. Kontoret bedömer att Skälbys karaktär av småhus- och villaområde inte kan anses vara påverkat av planförslaget.

Den nya bebyggelsen behöver förhålla sig till de befintliga marknivåerna eftersom Växthusvägen inte ska förändras i någon större utsträckning. Växthusvägen ligger högre än villabebyggelsen i Skälby. I dessa lägen bildas antingen en hög sockel eller i vissa fall, i planområdets norra del, en hel våning i suterräng. För att mildra den här effekten har det norra gavelhuset tre våningar mot Växthusvägen vilket motsvarar fyra våningar mot Skälby. De övriga

husen med en suterrängvåning har fyra och fem våningar mot Växthusvägen och fem till sex våningar mot Skälby. Detta har setts som möjligt då avståndet till småhusbebyggelsen är större och det finns en tydlig trappning av bebyggelsen. Möjligheten till suterrängvåning har inte tillkommit mellan samråd och granskning utan är en möjlighet som finns på grund av rådande marknivåer.

Stockholms stad har tagit fram riktlinjer för stadens utveckling. Bland annat byggnadsordningen och varsam utveckling av villa- och småhusområden. Utgångspunkten för projektet är att tillföra hyresrätter i flerbostadshus, därefter görs anpassningar och avvägningar utifrån platsens förutsättningar. Att hålla en låg bebyggelseskala och att bidra till ett grönt gaturum är några aspekter som anspelar på områdets karaktär.

Kulturmiljö

Stadsmuseet tillstyrker planförslaget utifrån kulturmiljösynpunkt. Många privatpersoner menar att planförslaget har negativ inverkan på områdets kulturhistoria. Bland annat utifrån platsens tidigare odlingslandskap eller småhuskaraktär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget har påverkan på stads- och landskapsbild samt områdets karaktär som småhusområde. Kontoret bedömer att planförslagets påverkan är kopplad till dess direkta närhet, då småskaligheten i Skälby som helhet inte kan anses påverkas av planförslaget. Utifrån tillgängligt underlag så bedöms inte planförslaget påverka några kulturvärden i en sådan utsträckning att ytterligare utredning krävs.

Park, natur och vatten

Många privatpersoner som är emot förslaget lyfter att området är viktigt för sin ekologiska funktion och rekreativa värden. Flera anser att andelen grönområden ständigt minskar och att det drabbar de boende. Närboende påpekar att grönområdet är uppskattat och att barn gärna leker där. Särskilt den närliggande förskolan besöker grönområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret gör samma bedömning som i samrådet att planområdet får anses ha låga rekreativvärden. Utifrån ett resonemang om minskade friytor eller försämrade tillgång till park- och grönområden så behöver den faktiska användbarheten vägas in. Förutom för direkt närboende, som kan nyttja delar av naturmarken, anses inte området fylla någon funktion för varken Skälby eller Hässelby villastads friytebehov. Liknande skogspartier

finns på flera håll i närområdet där kvaliteten kan anses vara högre och med bättre rekreationsmöjligheter. För mindre barn kan små och närliggande skogs- och naturområden vara en spännande och utvecklande lekmiljö. Detta gäller i de allra flesta fall och kontoret ser att området ur denna aspekt kan ha ett värde, även om angränsande vägbana är nära. Därför har det varit en viktig förutsättning för projektet att kunna bevara delar av naturmarken som ansluter till natur- och parkmiljö i Järfälla. Denna del har bedömts ha bäst förutsättningar som sammanhängande grönområde, innebära en trygg miljö och ha tillräcklig yta. Beroende på den fortsatta utredningen av skyfallsåtgärder kan nya avvägningar mellan park och bostäder komma att göras.

Områdets naturvärden bedöms inte överväga den nytta som detaljplanen möjliggör i form av stadsmiljö och nya bostäder. Viss del av området med höga naturvärden kan också värnas och spridningssamband bibehållas. Grönytefaktor för kvartersmark används i projektet för att säkerställa ekosystemtjänster på bostadsgårdarna. Ytterligare utredningar om naturvärden och artskyddsutredningar kan komma att göras inför en ny granskning.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret och Järfälla kommun har synpunkter på utformningen och framkomligheten på Växthusvägen. Trafikkontoret lyfter att det är viktigt att angöringsfickor utformas på rätt sätt och skyltas för att minska konflikt mellan kollektivtrafiken och angöring till bostäderna. Järfälla kommun anser att Växthusvägens funktion som trafikled med koppling mot Ormbacka och vidare inte får riskeras. Privatpersoner vittnar om trafikproblem, köbildning och svåra utfarter som anses förvärras i och med planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Där beskrivs konsekvenserna för framkomligheten på Växthusvägen som lite. Förslaget alstrar lite trafik och utformningen av Växthusvägen följer stadens riktlinjer för huvudgator med busstrafik. Nya angöringsfickor vid Växthusvägen är enbart till för exempelvis varutransporter eller annan trafik som kräver åtkomst till de nya byggnaderna. Parkering för allmänheten är hänvisade till parkeringsgaraget. Nya bostäder leder alltid till en ökad trafikmängd vilket befintligt vägnät bedöms kunna hantera. Korsningen mellan Skälbyvägen och Växthusvägen har studerats inom ramen för planprojektet med syfte att förbättra trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

Flera privatpersoner har synpunkter på kollektivtrafiken som anses ha för dålig kapacitet. Många är kritiska till att inte kollektivtrafiken förbättras i takt med att nya bostäder tillkommer.

Trafikförvaltningen vill att bredden på angöringsfickorna utökas och att den hastighetsdämpande åtgärden ses över.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikförvaltningen har det övergripande ansvaret för Stockholms kollektivtrafik och är också remissinstans i planprocessen och samverkar med kontoret för att utveckla kollektivtrafiken i Stockholm på övergripande strategisk nivå. I planarbetet så säkerställer vi att infrastrukturen för kollektivtrafiken finns på plats. Turtäthet och avgångar behandlas inte inom ramen för detaljplanprocessen men ett större befolkningsunderlag skapar bättre förutsättningar för ny eller utökad kollektivtrafik.

Trafikförvaltningens synpunkter om bredd på angöringsfickor noteras. Enligt stadens riktlinjer är måttet för angöringsficka 2,75 meter för huvudgator och minst 2,0 meter för lokalgator med begränsad busstrafik. Det är troligtvis inte möjligt att skapa ett större mått än 2,75 men frågan behöver utredas vidare. Synpunkter på utformningen av korsningen och hastighetsdämpande åtgärder behöver också studeras vidare men kan komma att utredas först när detaljplanen är antagen då plankartan rymmer flera olika lösningar.

Parkering

Flertalet privatpersoner menar att planförslaget underskattar behovet av parkeringsplatser och att det kommer leda till en försämrad parkeringssituation på områdets lokalgator.

Trafikkontoret uttrycker att parkeringstalet inte bör sänkas med tanke på projektets läge. Järfälla kommun vill ha mer information om hur avståndet till parkeringsgaraget motiveras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringstalet är framtaget utifrån statistik av det faktiska bilinnehavet inom stadsdelsområdet. Det säkerställer att projektet kan hantera det genererade behovet från bostäderna inom fastigheten. Parkeringstalet anger en lägsta nivå för parkeringsplatser. Om gröna parkeringstal används så kan rabatt ges på antalet parkeringsplatser utifrån att andra åtaganden görs, som exempelvis upprättande av bilpool samt bättre och fler cykelplatser. I aktuell detaljplan har det inte varit aktuellt att sänka parkeringstalet. Befintlig gatuparkering hanteras av berörd kommun och regleras med lokala trafikföreskrifter.

Avståndet från det trapphus som har längst till parkeringsgaraget är cirka 300 meter. Stockholms stad har inte angett något längsta avstånd mellan bostad och boendeparkering. I Malmös parkeringspolicy anges att avståndet till parkering inte bör överstiga 500 meter. Kontoret bedömer att avståndet ligger inom vad som kan förväntas för en gemensam parkeringsanläggning i ett nybyggnadsprojekt och att tillgängligheten är god.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

SVOA meddelar att en utbyggnad av vattennätet samt spill- och dagvattennätet krävs. Det behöver också säkerställas att en pumpstation placeras i anslutning till planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkterna. SVOA deltar i projektet och dialog kommer föras om de kvarvarande frågeställningarna.

Dagvatten

Järfälla kommun, Socialdemokraterna i Järfälla och flera privatpersoner menar att förslaget kan leda till att miljökvalitetsnormer för vatten inte klaras och vill se ökad rening av dagvattnet. Framförallt lyfts mängden totalforsor som når recipienten Bällstaån. Flera närboende har också synpunkter på hur planförslaget leder till ökad avrinning mot privata fastigheter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget inte äventyrar möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för vatten. Mängden totalforsor som når recipienterna bedöms vara försvinnande liten. En mindre del av planområdet avrinner tekniskt till Bällstaån men i övrigt främst till Mälaren-Görväln. Detaljplanen följer Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivån för rening och fördröjning av dagvatten. Åtgärdsnivån syftar till att enskilda detaljplaner ska utformas på ett sätt så att miljökvalitetsnormerna för vatten inte ska riskeras. För att göra förbättringar och klara miljökvalitetsnormerna krävs oftast andra insatser än rening på kvartersmark i bostadsprojekt. För Bällstaån finns ett lokalt åtgärdsprogram som syftar till att nå god vattenstatus i recipienten. I den beslutade genomförandeplanen föreslås 25 platsspecifika åtgärder som syftar till att rena och fördröja dagvatten, förbättra hydromorfologin och förutsättningarna för biologiskt liv i Bällstaån och tillflödet Nälsta dike/bäck. Avtal och fördelning kring hur kommunerna ska arbeta med att rena vattnet är beslutat. För att Bällstaån ska nå god ekologisk status till år 2027 med avseende på

näringsämnen behöver den årliga belastningen från land minska med cirka 530 kg fosfor/år. Stockholms andel uppskattas till 260 kg/år vilket motsvarar 49 % av det totala förbättringsbehovet. Aktuell planförslag ger ett påslag på 0,00084 % av Stockholms stads totala reningsbehov om det skulle nå recipienten. Ytterligare reningssteg kan på modellnivå visa på ökad rening men i praktiken är det svårare att uppnå och kan även innebära en försämrad rening om det sköts på fel sätt.

Dagvatten på kvartersmark ska fördröjas och renas inom fastigheten. Därefter ska det ledas till dagvattenledning. Notera att större flöden som vid ett skyfall inte hanteras på samma sätt. Vid ett skyfall beräknas ledningsnätet vara fullt och vatten avrinner ytligt.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Från boende och sakägare framförs synpunkter om att det är olämpligt att placera bebyggelse nära en mycket trafikerad gata. Många menar också att bullernivån från trafiken kommer att öka.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att bostäder planeras i bullerutsatta lägen är en vanlig situation i Stockholm som oftast hanteras med genomgående lägenheter och bebyggelsens placering för att skapa tysta sidor. Nya bostäder kommer att ha en avskärmande effekt för bakomliggande bostäder som troligtvis får lägre bullernivåer. Det är möjligt att reflekterande ljud kan öka bullernivån på västra sidan Växthusvägen men där finns redan idag en bullerskärm.

Översvämning

Flera remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, SVOA och Järfälla kommun påpekar att planförslaget brister när det kommer till att beskriva översvämningens risker i området. De menar att det saknas analys och åtgärdsförslag. Flera privatpersoner och föreningar har också lyft frågan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sedan detaljplanen varit på granskning har kontoret uppmärksammat på den skyfallsproblematik som finns i området. Detaljplanen med aktuell utformning riskerar att bidra till en förvärrad översvämningssituation. Arbetet med att ta fram en skyfallsutredning med åtgärdsförslag inleddes i samband med granskningen av planen. Slutsatserna av utredningen är att en större del av befintlig lågpunkt i den södra delen av planområdet bör bevaras eller utformas för att hantera ytterligare vattenvolym. Det innebär stora förändringar av planförslaget.

Ras, skred och erosion

Några privatpersoner påpekar risken med skador på befintlig bebyggelse i och med byggnationen. Bland annat lyfts sättningsskador.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Marken bedöms inte utgöra ett område där risk för ras och skred förekommer under nuvarande förhållanden eller efter byggnation. Beroende på storleken av laster vid byggskedet påverkar det valet av grundläggningsmetod och grundläggningsarbetet i sig kan leda till temporära stabilitetsproblem under byggskedet. Det ligger på entreprenörens ansvar att se till att stabiliteten är tillfredsställande under hela byggskedet. Detta gäller även för byggnation av garageplan då djupare schakt behövs temporärt.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Järfälla kommun och några privatpersoner anser att det saknas en barnkonsekvensanalys över planförslaget. Särskilt då planområdet angränsar till en förskola.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har gjort en bedömning av förslagets påverkan på barn- och unga i närområdet. Vidare instämmer kontoret med att det finns en poäng att involvera närliggande förkola på något sätt i planeringen för att stärka barnperspektivet. Vid en omarbetning av planförslaget kan ett sådant arbete vara aktuellt.

Trygghet

Några privatpersoner är oroliga att planförslaget med föreslagna upplåtelseformer ska bidra till ökad otrygghet i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholm har som mål att skapa en balans mellan olika upplåtelseformer i alla stadsdelar. Hässelby villastad är en av stadsdelarna med en övervägande andel äganderätter. Omvänt så tillförs bostadsrätter till områden med övervägande andel hyresrätter. Lokalt så kan det innebära en möjlighet att bo kvar i sitt område vid en förändrad levnadssituation.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Flera sakägare och övriga boende har lämnat synpunkter som kan kategoriseras som olägenheter. De allra flesta påpekar hur planförslaget blir för högt och hamnar för nära befintlig bebyggelse vilket anses leda till negativa konsekvenser för närboende och området som helhet. Många menar att förslaget innebär att tomterna blir skuggiga och får mindre kvällssol. Det påpekas också att insynen kommer bli påtaglig vilket innebär en inskränkning i hur tomten eller hemmet kan nyttjas. Den generella åsikten är att planförslaget tar alldeles för lite hänsyn till befintliga boende och tolkas som en dålig avvägning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att bo och verka i en växande stad kan medföra konsekvenser, där enskildas boendemiljö behöver vägas mot det allmänna behovet av fler bostäder. Till viss del behöver därför förändringar i boende- och närmiljö tålas. I en detaljplan görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och de olägenheter som detaljplanen för med sig för den enskilda behöver vägas mot den allmänna nytta som planen ger i exempelvis nya bostäder eller varierande upplåtelseformer. Kontoret gör bedömningen att planförslaget är i nivå med vad som behöver accepteras i ett förtätningsprojekt i en tät och växande storstadsregion. Förslaget har också stöd i översiktsplanen där Växthusvägen är utpekad som urbant stråk. Placeringen av husen, till väster om befintlig bebyggelse, bedöms ha liten påverkan på dagljusförhållanden.

Planförslaget anses inte ha en negativ påverkan på närliggande förskola som har sin utemiljö lokaliserad öster om skolbyggnaden och med parkering i anslutning till den nya bebyggelsen. Det bedöms också finnas bra förutsättningar att fortsatt kunna utnyttja närliggande skogsparti som tillsammans med mark i Järfälla kommun bildar ett sammanhängande park- och naturområde.

Ekonomiska aspekter

Flera privatpersoner menar att planförslaget innebär en värdeminskning på närliggande fastigheter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Enligt lagstiftningen så finns inget stöd för att ersätta värdeminskningar som följer av en detaljplan. I planprocessen vägs enskilda intressen mot allmänna intressen och där beaktas alltså eventuella värdeminskningar för fastighetsägare. Kontoret bedömer

att aktuell detaljplan inte är av sådan karaktär att en för stor planskada kan förväntas.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Stockholm Exergi

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Byggnaderna ska sänkas
- Planera för radhus istället
- Öka antalet parkeringsplatser
- Bevara hela eller större delar av grönområdet
- Planförslaget ska följa intentionerna i Järfälla kommuns översiktsplan
- Framkomligheten på Växthusvägen får inte påverkas
- Ytterligare rening av dagvatten
- Ta fram en barnkonsekvensanalys

Sammanvägt 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 försämrade boendemiljöer 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.

Louise Heimler
Enhetschef

Alexander Hansson-Göl
Stadsplanerare