

Handläggare
Alexander Hansson-Göl
Telefon 08-508 27 328**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning och ställningstagande inför
granskning av förslag till detaljplan för
Växthusvägen, del av Hässelby Villastad 28:1,
Hässelby (200 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planförslaget ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra 200 bostäder inom ramen för Stockholmshusen. Markanvisning till AB Svenska Bostäder beslutades i exploateringsnämnden 27 september 2018. Marken ägs av Stockholms stad. Ett reviderat planförslag har tagits fram efter samråd och efter nämndens beslut att utreda förslaget vidare, med syfte att tillgodose behovet av att minska påverkan på närboende. De förändringar som har gjorts är att våningsantalet har sänkts i de delar som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Strukturen har bearbetats för att uppnå ett större avstånd mellan fasader samtidigt som ett varierat och inramat gaturum kan uppnås. Den minskning i antalet bostäder som förändringarna innebär har gjort att garaget har kunnat omarbetas och göras mindre. Naturområdet mot gränsen till Järfälla har också utökats sedan samrådet. Kontoret bedömer att planförslaget innebär en bra avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, projektets ekonomiska genomförbarhet, översiktsplanens intentioner med urbana stråk samt boendes och Järfälla kommuns synpunkter i samrådet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att ställa ut förslaget för granskning.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

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, ange inriktning för arkitekturen och säkerställa goda boendemiljöer. Bebyggelse såväl som anslutande markområden ska ha gestaltning av hög kvalitet.

Bakgrund

Plandata



Kartan visar planområdets läge i stadsdelen inom röd markering.

Gällande detaljplan

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

Pågående detaljplan i området

Söderut på Vaxthusvägen vid Åkermynthans centrum pågår detaljplan för Smedshagen, dnr. 2016-15666, med syfte att komplettera befintlig bebyggelse med ca 500 nya bostäder.



Kartan visar planområdet och angränsande detaljplan inom streckad linje.

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

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 överbreda 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.

Byggnadsordningen

Området ingår i stadsbyggnadskaraktären villastad.

Byggnadsordningen anger att villastäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur 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 i exploateringsnämnden

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

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Växthusvägen är en av de stora huvudgatorna i Hässelby villastad. Gatan sträcker sig från Åkermymtans centrum i söder, där den ansluter till Lövestavägen, 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.

Trafik och kollektivtrafik

Gatunätet har en delvis trafikseparerad struktur, där Växthusvägen tillsammans med Blomsterkungsvägen utgör ringleder dit områdets matargator ansluter. Växthusvägen har i och med förlängningen till Järfälla fått ett ökat trafikflöde om cirka 10 000 fordon per dygn. På Växthusvägens östra sida finns ett huvudstråk för cykel och gångbana, som kopplar ihop Hässelby villastad och Veddesta. Söderut kopplar pendlingsstråket till Lövstavägen och vidare mot Bromma. Busshållplatser finns i anslutning till planområdet. Bussarna går mot Vällingby och Jakobsbergs station.

Miljö

Planområdet ingår i kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) samt potentiellt habitatnätverk för groddjur. Naturvärdesinventering och groddjursinventering har genomförts inom planområdet där delar av området har indikerats ha höga naturvärden. Groddjursinventeringen har visat att planområdet inte utgör ett befintligt habitat eller troliga övervintringsplatser för groddjur.

Vattenfrågor

Mindre delar av planområdet som ligger lägre än Växthusvägens nivå kan förväntas översvämmas vid ett 100-årsregn. Vid byggnation kommer vattnet att behöva avledas mot lämpligare ytor utan risk för skada på befintliga eller tillkommande byggnader.

Teknisk försörjning

Planområdet saknar idag utbyggd teknisk försörjning i form av VA-nät och fjärrvärme.

Planförslaget

Det reviderade förslaget innehåller 200 bostäder fördelade på fem flerbostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen med Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr.

Våningsantalet är övervägande fyra våningar. Området utgörs av ett befintligt skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun som bildar en sektion på cirka 45-50 meter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum i en grön stadsmiljö. Ett område med värdefull naturmark föreslås bevaras och bidrar samtidigt med att skänka grönska till gatan. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas i underjordiskt garage med in- och utfart mot Skälbyvägen. Parkeringstalet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet med ambitionen att arbeta med mobilitetstjänster. Angöring till bostadshusen sker både från garaget samt från nya parkeringsfickor på Växthusvägen. En ny gång- och cykelkoppling föreslås från Växthusvägen till Polarisvägen i Järfälla. Husen planeras med förgårdsmark mot gatan som kan möbleras och planteras. Huvuddelen av bostadsgårdarna planeras mot befintlig bebyggelse i Järfälla. I områdets mitt görs ett indrag av bebyggelsen så att en del av gårdsytan istället orienteras mot Växthusvägen vilket skapar en mindre platsbildning. Det här, tillsammans med det bevarade skogspartiet, ger gaturummet en större variation och fler upplevelsevärden.



Gatuvy från Växthusvägen norrut. Bild: Vera Arkitekter.

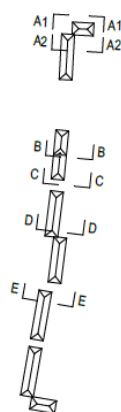


Illustrationsplan som visar planförslaget med våningsantal inklusive suterrängvåning. Illustration PE Teknik & Arkitektur.

Förslaget har omformats för att skapa en större distans mellan befintliga och tillkommande hus. I planområdets mitt har husen med gavel mot Järfälla utgått och indraget mot Växthusvägen har minskats. Våningsantalet för den nya bebyggelsen är fyra våningar för att kunna möta småhusbebyggelsen samtidigt som gaturummet får en tydlig inramning. Vid den sparade naturmarken föreslås våningsantalet gå upp till fem våningar för husen som markerar skogspartiet. Längst i norr gör nivåskillnaderna mellan Växthusvägen och omgivande mark att det skapas suterränglägen mot öster och mot befintlig bebyggelse. Huset längst i norr föreslås därför byggas i tre våningar mot gatan. De gavelhus som föreslås finnas kvar bidrar till att definiera kvartersmarken och tydliggöra Skälbyvägen och kopplingen mot Stenbockens väg.



A2 - A2



C-C



E - E

Sektioner som redovisar förhållandet mellan tillkommande och befintlig bebyggelse. Illustrationer: Vera Arkitekter.

Kvarteren i söder får bostadsgårdar som delvis ligger ovan garagebjälklag. Bjälklaget innebär att marknivå hamnar cirka 1,5 meter över befintlig mark vid kommungränsen (sektion E-E). För att hantera höjdskillnaden föreslås en naturslänkt anläggas. För att nå garagen kommer två trapphus placeras på bostadsgården. Även i den norra delen mot naturmarken krävs markhöjning för att nå entréerna mot gårdssidan (sektion C-C). Här är marken inte underbyggd och kan ges en gestaltning som ansluter till naturmarken.

Solstudier har använts för att bedöma förslagets påverkan på närliggande fastigheter. Placeringen av husen, öster om befintlig bebyggelse, innebär att påverkan i form av skuggning sker eftermiddag och kväll beroende på årstid. Övriga mätpunkter innebär inte någon påverkan.

20 juni kl 18.00



Vårdagjämning kl 15.00



Solstudier som redovisar påverkan på närliggande fastigheter 20 juni kl 18 och vårdagjämning kl 15. Illustration: Vera Arkitekter.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett positivt bidrag till stadens bostadsmål med 200 lägenheter som avses upplåtas som hyresrätter. Planen bidrar också till att komplettera det lokala bostadsbeståndet som består av en övervägande andel småhus och äganderätter.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget påverkar områdets karaktär av småskalighet och växtlighet utmed större gator. Bebyggelseförslaget innebär en skalförskjutning men bedöms inte påverka några betydande kulturhistoriska värden.

En sammanhängande stad

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.

Trygghet

Vid Åkermynthans centrum har stadsdelsförvaltningen inlett trygghetsskapande insatser. Oron för att utsättas för brott i stadsdelsområdet ligger över genomsnittet för Stockholm. I Hässelby villastad har främst oron att utsättas för rån ökat enligt trygghetsmätningen. Nya bostäder utmed tidigare skymda gator kan öka den upplevda tryggheten och bidra till alternativa rörelsemönster.

Jämställdhet

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.

Trafik och mobilitet

Kontoret bedömer att Växthusvägen har potential att både 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 ses som en resurs i stadsutvecklingen. Att utveckla gatan med ny bebyggelse och till skapa en mer omhändertagen och gestaltad gatumiljö anses främja gång- och cykeltrafiken i området. Biltrafiken som alstras från projekt anses inte påverka framkomligheten på Växthusvägen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild och en utvidgning av Hässelby villastads karaktär. Den variation i gatu- och boendemiljö samt nya platsbildningar som förslaget bidrar med bedöms innebära en positiv utveckling av Växthusvägen sett till dagens situation. De föreslagna byggnadsvolymer bedöms ha rätt proportioner för att vara ett fint komplement i en småhusmiljö.

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 inom gångavstånd.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget har utformats med hänsyn till befintliga naturvärden där området med högst naturvärden föreslås bevaras. Gestaltningen av bostadsgårdarna utgår från stadens riktlinjer om grönytefaktor för kvartersmark där både ekologiska och sociala värden ska beaktas. Dagvattenhanteringen ska följa stadens dagvattenstrategi och växtbäddar föreslås som huvudsaklig reningsåtgärd för dagvatten. Växthusvägen föreslås utvecklas med ny gatuplantering för att stärka gaturummets upplevelsevärden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet innehåller lågpunkter som föreslås bebyggas men möjliggör att befintliga rinnvägar vid skyfall kan bibehållas. Risken för påverkan på tillkommande eller befintlig bebyggelse bedöms som låg. De markföroreningar som upptäckts inom planområdet anses inte utgöra grund för ytterligare åtgärder inom planprocessen.

Teknisk försörjning

Planförslaget kräver en utbyggnad av vatten- och spillvattenledningsnätet med ca 500 meter. För att ansluta till fjärrvärmenätet krävs ytterligare utbyggnad, vilket studeras under planprocessen.

Planprocess

Process

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget sändes ut på samråd 2020-05-19 – 2020-07-28. Under samrådet har 147 yttranden inkommit samt två namninsamlingar med 1701 respektive 22 namnunderskrifter.

Samlade synpunkter

Från remissinstanser, bl.a. länsstyrelsen, trafikkontoret och skönhetsrådet, framförs synpunkter på planförslaget, framför allt vad gäller översvämningssrisker, trafik och bebyggelseskala. Stadsdelsnämnden påpekar särskilt kapacitetsbrist i vägnät och i kollektivtrafiken. Även Järfälla kommun har framfört 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.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Nämnden har godkänt startpromemorian för aktuell detaljplan 14 december 2018 i enlighet med kontorets förslag. Den 26 maj 2021 beslutade nämnden att godkänna redovisningen av samrådet och att ärendet åter ska redovisas för nämnden inför granskning.

Därutöver framfördes att möjligheten att istället uppföra stadsvillor skulle studeras. Om detta inte var möjligt skulle höjden på byggnationen ses över samt möjligheten att mot angränsande småhus utreda en tydlig avtrappning eller borttagning av samtliga flyglar.

Hantering av nämndens beslut

Kontoret har i dialog med byggaktören studerat möjligheterna att i första hand uppföra stadsvillor och i andra hand se över bebyggelsens höjd och struktur. Stadsvillor finns i flera olika utföranden och har ingen egen definition men är i regel flerbostadshus i ett format liknande mindre och låga punkthus. Projektet drivs inom ramen för Stockholmshuset med tillhörande gestaltungsprogram där punkthus är en möjlig typologi. Punkthusens fotavtryck skulle på flera platser hamna närmare

befintliga hus än för motsvarande placering med lamell. Eftersom de placeras friliggande innebär det att andelen bostäder i projektet drastiskt minskar. Planområdet utmed Växthusvägen är bullerutsatt över 60 dBA vid fasad vilket ställer krav på att placering och struktur anpassas så att genomgående lägenheter kan uppnås. Med en typologi liknande punkthus kan projektet inte anpassas efter trafikbullerförordningen. Kontoret har sammantaget bedömt att stadsvillor inte är en lämplig typologi inom planområdet.

Kontoret har gått vidare med att studera byggnadshöjderna, flyglarna och att skapa en tydlig nedtrappning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. I samrådet delar länsstyrelsen kontorets bedömning.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Granskning september 2021

Godkännande SBN december 2021

Antagande KF mars 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med AB Svenska Bostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planarbetets syfte är att ny bebyggelse ska stärka Växthusvägen som huvudgata, bidra till att bredda det lokala bostadsutbudet och skapa ett variationsrikt och tryggt gaturum. Utöver detta har förslaget utvecklats för att ta bättre hänsyn till lokala förhållanden och den påverkan som kan förväntas på närboende. Projektet har också en tillräcklig andel med bostäder för att klara de högt ställda krav som finns, både vad gäller kvalitet och ekonomi för Stockholmshusen. Växthusvägens nya utformning kommer innebära positiva effekter för upplevelsen av gatan med bättre möjligheter att gå och cykla samtidigt som framkomligheten för bil och buss inte påverkas. I dialog med byggaktören har kontoret bedömt att det inte är möjligt att uppföra en typologi liknande stadsvillor inom planområdet. Flera praktiska aspekter som att hantera buller från

Växthusvägen samt projektets ekonomiska förutsättningar talar emot en sådan utformning.

Utifrån nämndens anförande och inkomna synpunkter bedömer kontoret att aktuellt förslag innebär en bra avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och att de positiva aspekterna överväger de eventuella olägenheter som planförslaget kan ge upphov till.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut förslaget för granskning.

SLUT