

Handläggare
Namo Marouf
Telefon 08-50827571**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Växthusvägen, del av fastigheterna Hässelby villastad 28:1, 40:21 och 29:9, i stadsdelen Hässelby villastad (ca 240 bostäder inom projektet för Stockholmshusen)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 240 nya hyresrätter fördelat på 4 lamellhus i ca 4-5 våningar, inom projektet för Stockholmshusen. De nya bostäderna kompletterar befintlig bebyggelse och ger en mer blandad karaktär till området. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i stadsdelen.

Planområdet är beläget i stadsdelen Hässelby villastad vid Växthusvägen intill kommungränsen mot Järfälla. Kringliggande bebyggelse domineras av privatägda småhus med Lindblomsgränd-Grantorpsgränd samt Smedshagens flerbostadshus som undantag. Projektet stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att Växthusvägen kan få större betydelse som sammanlänkande stråk. Den nya bebyggelsen kan bidra till detta genom att tillföra området med nya bostäder. Förslaget bidrar även till större mångfald av hustyper och upplåtelseformer till överkomliga hyror och kan därmed skapa en mer socialt sammanhållen stadsdel. De tillkommande bostäderna är ett bidrag till stadens bostadsmål.

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

Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd. Del av fastigheterna Hässelby villastad 28:1, 40:21 och 29:9 markanvisades till AB Svenska Bostäder 2018-09-27. Marken avses upplåtas med tomträtt.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 240 nya hyresrätter i flerbostadshus längst med Växthusvägen i stadsdelsdelen Hässelby villastad. Flerbostadshusen kompletterar befintlig bebyggelse och är av Stockholmslustyp. Fyra lamellhus är föreslagna att uppföras vid kommungränsen mot Järfälla.

Stockholmshusen syftar till att effektivisera bostadsbyggandet med hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter och bidrar till stadens bostadsmål. Projektet kan därmed tillföra både kvantitet och kvalitet i Hässelby villastad.

Bakgrund



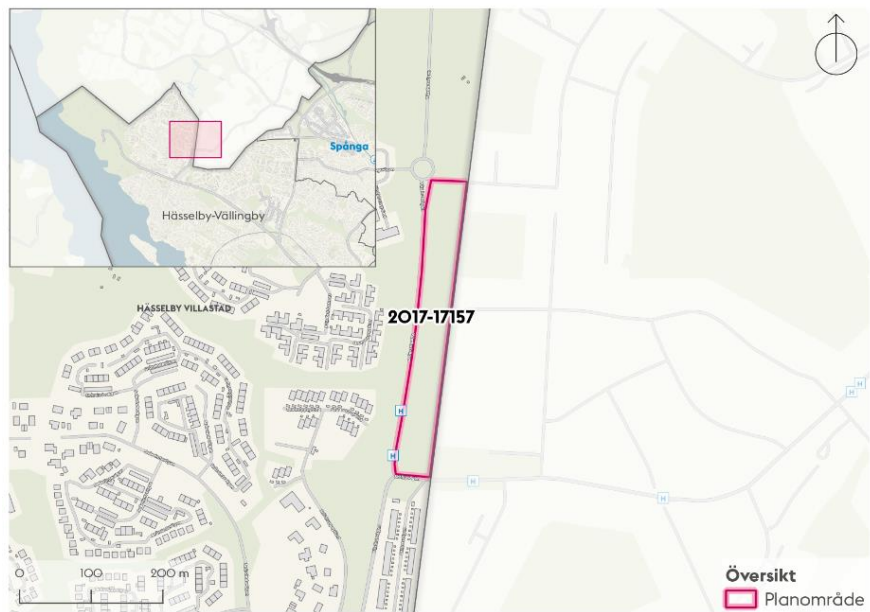
Visionsbild av Stockholmshus.

Stockholmshusen

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus

ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Planförslaget är ett led i att uppnå målet.

Plandata

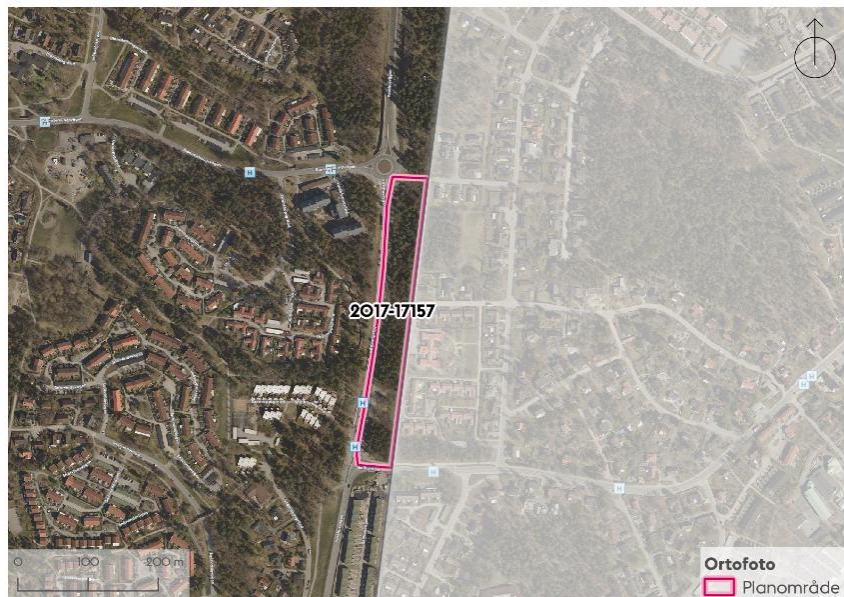


Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Hässelby villastad 28:1, 40:21 och 29:9.

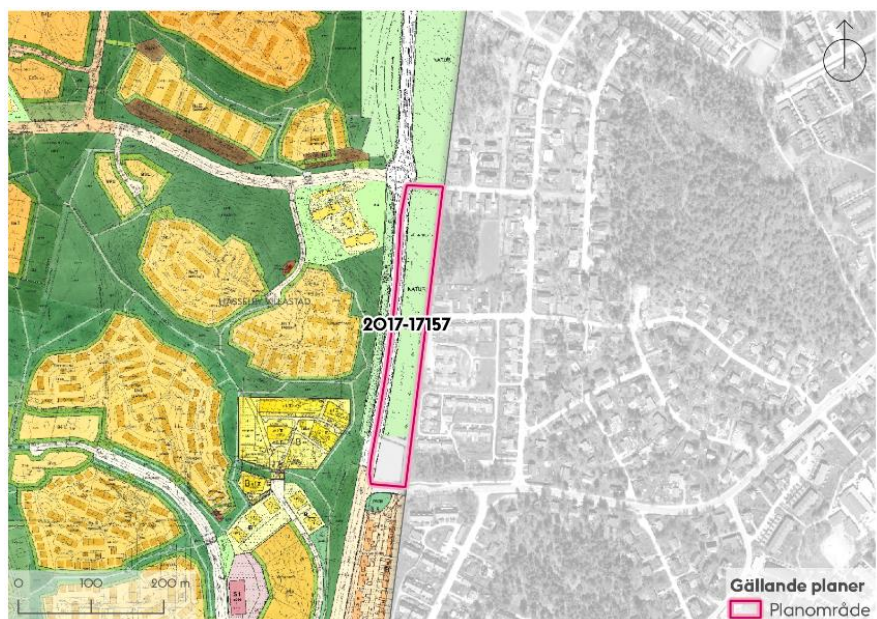
Området är ca 1,8 ha och består av en ca 400 meter lång remsa naturmark på en bredd om ca 45 meter mellan Växthusvägen och kommungränsen mot Järfälla. I söder sträcker sig området till Skälbyvägen och i norr till rondellen vid Växthusvägen-Blomsterkungsvägen. Södra delen är relativt plan medan den norra är lätt kuperad.



Ortofoto över ungefärligt planområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (dnr 2001-17301) medger natur som användning. Viss del av området längst söderut angränsande mot Skälbyvägen är inte detaljplanlagt.



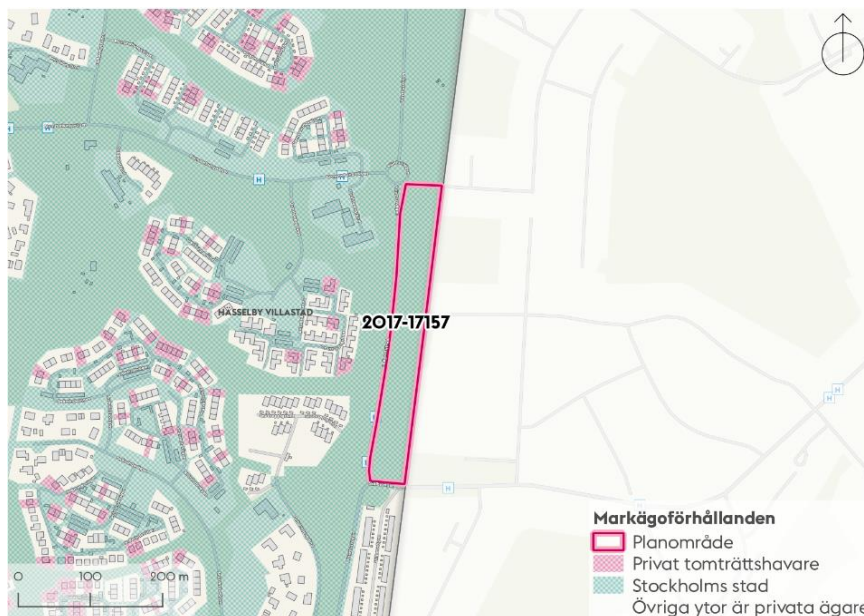
Gällande detaljplan (naturmark). Den södra delen är inte detaljplanlagt.

Pågående detaljplaner i området

I Smedshagen, söder om området pågår detaljplanearbete (dnr 2016-15666) för bostäder samt en förskola. I Riddersvik pågår ett planarbete (dnr 2013-11692) för bostäder (småhus samt flerbostadshus). Intill Riddersvik i Lövsta pågår även planarbete (dnr 2017-09500) för Lövstaverket.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd. Del av fastigheterna markanvisades till AB Svenska Bostäder 2018-09-27.



Markägoförhållanden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholms stad (antagen av kommunfullmäktige den 19 februari 2018) identifieras stadsutvecklingsområden där dagens befintliga stadsdelar kan förtätas med bl.a. bostäder. Stadsdelen Hasselby-Vällingby har vissa möjligheter till stadsutveckling enligt översiktsplanen. Översiktsplanen pekar ut villastadsdelar med potential för utvecklingsmöjligheter där tätheten kan utökas i kollektivtrafikhöga lägen. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner att skapa bättre underlag för lokal service och utbyggnad av kollektivtrafik. Växthusvägen kan få en större betydelse som sammanlänkande stråk när Järfällas stadsutvecklingsområden färdigställs. Här är särskilt närheten till Barkarby station viktig, som förlängningen av Växthusvägen möjliggjort.

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens

beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stadsdelen Hässelby villastad kan generellt beskrivas som en utpräglad småhusstadsdel. En större inflyttning och exploatering av stadsdelen började framförallt på 1960- och 70-talet. Området kring aktuellt planområde karaktäriseras av grupper av radhus avskilda från varandra med generöst sparad naturmark. Vid Växthusvägen-Blomsterkungsvägen norr om planområdet finns 4 flerbostadshus som nyligen tillkommit. Smedshagen, söder om Skälbyvägen utgörs av en sammanhållen bebyggelse av flerbostadshus i slutna gårdar med två till fyra våningar.

Trafik och kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 150 m från föreslagen bebyggelse utmed Växthusvägen. Närmaste spårbundna trafik finns i Barkarby (avstånd ca 3,5 km), Spånga (avstånd ca 5 km), Hässelby Gård (avstånd ca 3 km) och Vällingby (avstånd ca 5 km).

I och med Växthusvägens utbyggnad och ny väg för bilar, cyklister och gående, är möjligheten till nya busslinjer mellan Järfälla kommun och Stockholms stad möjlig.

Miljö

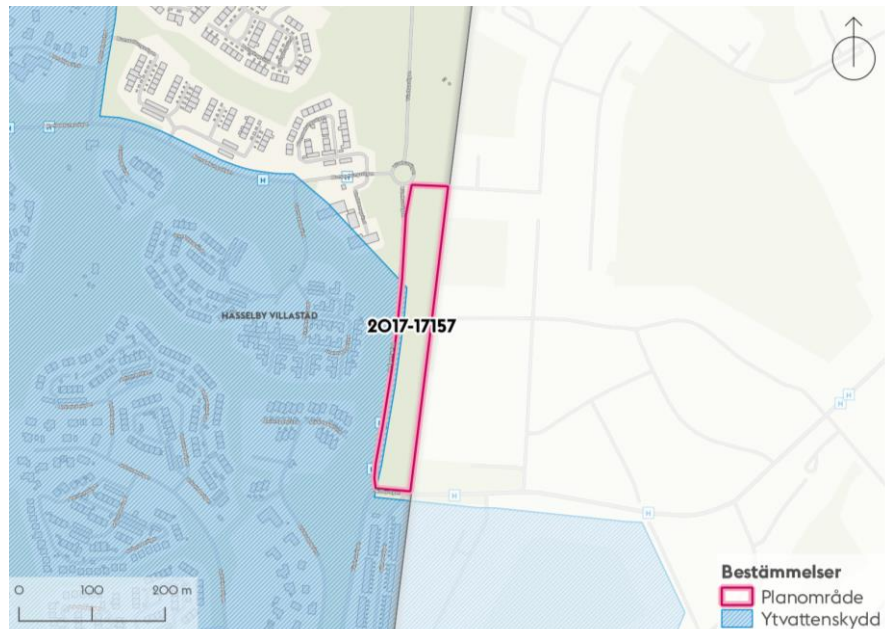
Platsen består av trädbevuxen naturmark och är lätt kuperat i norra delen. Hela området ingår i ett kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) med potentiella lokaler och spridningszoner för groddjur. En tidig salamanderutredning har utförts. Resultatet visade att inga groddjur påträffats under inventeringen. Inventeringsresultatet är inte en slutrapport och vidare utredning kan behövas under planskedet.

Vegetationen fungerar bland annat som livsmiljöer för fåglar och insekter samt som en del av områdets dagvattenhantering. Träden bidrar även till skuggning och temperaturreglering av området. Inom planområdet finns död ved, som inhyser livsmiljöer för insekter. Naturmarken har rekreativa värden och nyttjas för bland annat naturlek.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns och Görvälns avrinningsområden. Bällstaåns ekologiska och kemiska status är idag otillfredsställande. Görväln i Mälaren har en god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status.

Planområdet angränsar till den sekundära skyddszonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god kvalitet på råvattnet för ytvattentäkterna vid Lovön, Norsborg, Görväln och Skytteholm inom Östra Mälaren.



Området ingår inte i vattenskyddsområde.

Riskfrågor

Vid ett kraftigt skyfall finns det risk för att det samlas vatten på Växthusvägen, speciellt vid planområdets södra del. Med föreslagen exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor i planområdet att öka och därmed kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden i området att förändras.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

I stadens trygghetsmätning från 2017 redovisas en rad olika frågeställningar gällande trygghet i bl.a. Hässelby villastad. Gällande oro för brott av något slag i sitt eget bostadsområde låg värdet i stadsdelsområdet på 19% 2017 jämfört med hela staden som låg på 17%. Det finns även en större oro för att vistas ute under kvällstid i förhållande till hela staden.

I Hässelby villastad bor en högre andel barn än genomsnittet för staden. Ca 23% av befolkningen är mellan 0-16 år i förhållande till hela staden där antalet barn är 18%. I stadsdelen finns det ett flertal förskolor samt 4 kommunala grundskolor och tillgång till Smedshagens lekplats och skateramp. För rekreation och närheten till vattnet finns Riddersvik som enkelt nås med buss.

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. Åtgärder för att utveckla lekplatser och grönytor i området skulle kunna bidra till att fler barn från stadsdelen möts.

Service, idrott och kultur

Åkermynstans centrum, söder om Växthusvägen, har ett serviceutbud med dagligvaruhandel, vårdcentral, bibliotek och fritidsgård. I närliggande stadsdel Hässelby gård finns centrumservice och butiker, kulturskola och fritidsgård. Vällingby centrum har ett större serviceutbud, sim- och idrottshall.

Planförslaget

Markanvändning

Det föreslagna planförslaget kräver en ändrad användning från naturmark till bostadsändamål. Förslaget innehåller ca 240 bostäder fördelat på 4 lamellhus om ca 4-5 våningar. Exploaterings innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.



Skiss över planförslaget i tidigt skede (Vera arkitekter).

Natur och grönstruktur

Då naturmarken består av trädbevuxen barr- och blandskog är det positivt att bevara somliga delar, där det är möjligt, i förhållande till husen placering. En begränsning av hårdgjordyta kan leda till att uppnå detta.

Parkering och trafik

Kontoret har bedömt att bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Ur trafiksynpunkt är det betydande att tidigt i processen utreda möjligheter för garageutfarter som samspelar med gatusektionen som idag består av bilväg, gång- och cykelbana. Möjliga kopplingar till gränsen mot Järfälla kommun i öster kräver vidare utredning.

Gestaltning

Husens gestaltning följer det gestaltungsprogram som finns framtaget för Stockholmshusen. En avvägning gällande placering av

uteplatser och balkonger, i förhållande till buller från gatan krävs. Med fördel kan uteplatser på bottenvåningarna placeras mot kommungränsen då förgårdsmark är viktig ut mot gata.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Under många år framöver kommer Stockholm ha ett stort fokus på bostadsbyggande. Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Planförslaget är ett direkt bidrag till detta samt till stadens bostadsmål (140 000 nya bostäder till 2030). Hässelby villastad domineras av småhus och en ökning av hyresrätter till rimliga priser ses som ett positivt tillskott och bidrar till att koppla samman och integrera stadsdelar och skapa socialt blandade stadsdelar.

Kulturmiljö i en växande stad

Enligt Stadsmuseets bedömning är de föreslagna byggnaderna möjliga att addera utan att några kulturhistoriska värden påverkas i stor omfattning. Lamellhus på aktuellt markområde innebär inte en sådan betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel att en MKB behöver tas fram.

Stadsmuseet bedömer att förslaget är möjligt då det planeras i stadsdelens utkant, tydligt avskilt från befintlig bebyggelse. Detta trots att förslaget skiljer sig från övrig bebyggelse och bebyggelsemönster i närområdet och i stadsdelen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Stockholm har en blandad befolkning men är samtidigt en socialt delad stad. Bostadsbristen drabbar många, inte minst grupper med svag ekonomi, unga, studenter och nyanlända. I Stockholm är bl.a. villaområden och bostadshus ibland lokaliserade för sig som enklaver. Att eftersträva olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla stadsdelar är ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad. Hässelby villastad domineras av småhus (77%, 2014) och en ökning av hyresrätter till

rimliga hyror är ett behövligt tillskott och kan därmed vara ett steg i rätt riktning till att bidra till en mer socialt sammanhållen stadsdel.

I stadsdelen finns det en tydlig segregation i förhållande till flerbostadshusområdet Smedshagen. För att potentiellt koppla samman Smedshagen med resten av Hässelby villastad kan det vara betydande med vissa åtgärder t.ex. genom att sammankoppla med ny bebyggelse och tydligare stråk.

Planområdet gränsar till Järfälla kommun. Småhus är belägna precis intill naturmarken. Viss intressekonflikt kan komma att uppstå när naturmarken tas i anspråk. Förskolan som är belägen intill kommungränsen använder idag viss del av skogen för lek.

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Upplevelsen av trygghet varierar påtagligt mellan olika stadsdelar. Planförslaget kan skapa en mer blandad och jämställd stadsdel när hyresrätter upprättas. Avsaknaden av bebyggelse jämte sträckan på Växthusvägen kan uppfattas som otrygg, särskilt under mörka perioder. En bebyggelse jämte gatan kan leda till viss känsla av öppenhet. Däremot bidrar bebyggelsen inte till ökad trygghet i hela stadsdelsområdet.

Trafik och mobilitet

Kollektivtrafiken är ett viktigt verktyg för att skapa en mer sammanhängande stad. I och med förlängningen av Växthusvägen till Järfälla kommun så har även angöring av gång- och cykeltrafik förbättrats intill planområdet. Här finns det möjligheter att koppla samman planförslagets entréer med gång- och cykelstråken.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Att människor med olika livsstil möter varandra i vardagen bidrar till en levande stadsmiljö. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer eftersträvas i hela staden. En mer sammanhängande bebyggelse längs Växthusvägen bedöms medföra positiva konsekvenser, som ett led till att uppnå ett mer sammanhängande stadslandskap och ett varierat bostadsbestånd.

Den långsiktiga ambitionen för Växthusvägen är att skapa ett urbant stråk. Det smala planområdet lämpar sig för Lamellhus.

Lamellhusen kompletterar kringliggande bebyggelse och stärker kopplingen mellan gata och småhusbebyggelse, vilket skapar ett sammanhängande landskap. Lamellerna längst med gatan bidrar till den långsiktiga förvandlingen av Växthusvägen som ett urbant stråk.

Stockholmshuset har ett tydligt gestaltungsprogram. De tänkta lamellhusen kan i sin tydliga gestaltning skapa kontraster gentemot de omkringliggande småhusen och även inkorporeras med naturmarken.

Rekreation

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Naturmarken har vissa rekreativa värden och nyttjas bl.a. för naturlek av förskolebarn från Järfälla kommun. Under planarbetet ska användandet av planområdet undersökas och tas i akt.

En klimatsmart och tålig stad

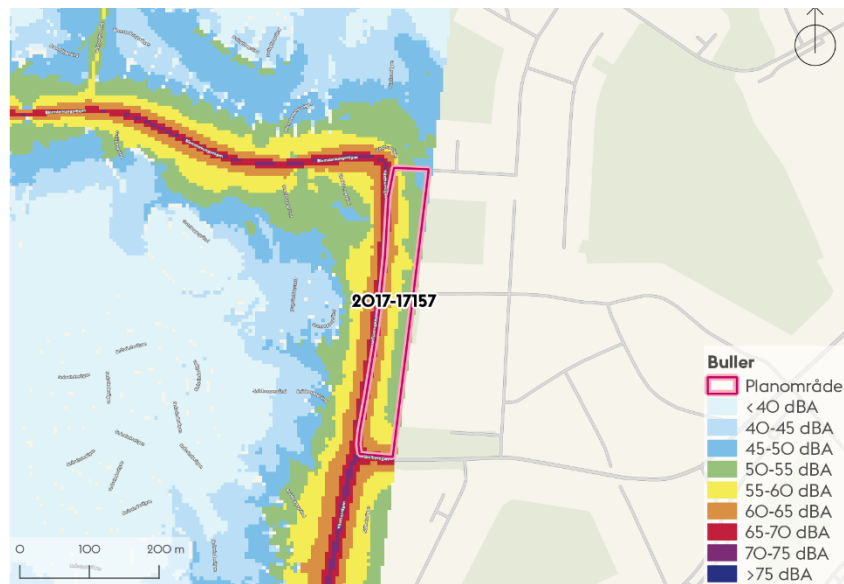
Grön och vattennära stad

Naturvärden, ekosystemtjänster samt dagvattenhantering är frågor som behöver vidare utredning under planarbetet. Med föreslagen exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor i planområdet att öka och därmed kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden i området att förändras. En dagvattenutredning bör därför utföras för att bland annat kunna redovisa hur dagvatten från området ska omhändertas och vad kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är.

Enligt stadens miljöprogram ska ekosystemtjänster främjas vid stadsutveckling. En naturmiljöutredning bör därför göras under fortsatt planarbete. Grönytefaktor (GYF) ska användas vid planering av kvartersmark på stadens mark. Resultatet från naturmiljöutredningen och hur GYF har använts i planen bör sedan redovisas i planhandlingarna.

En bedömning av hur naturvärden och biologisk mångfald påverkas och hur människor får tillgång till naturmiljöer behöver beaktas i planskedet. Planområdet ligger inom ett habitatnätverk för groddjur. En tidig utredning har utförts där resultatet påvisade att inga groddjur hittats under inventeringen. Då undersökningen inte är en slutgiltig rapport kan en uppdaterad utredning behövas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet



Buller längs med Växthusvägen.

Hela området utsätts för buller från Växthusvägen. Närmast gatan överstiger bullret 60 dB(A). Då planområdet gränsar till Järfälla kommun, där det idag finns småhus, så kan detta eventuellt medföra en viss påverkan beträffande buller om den befintliga trädbevuxna naturmarken delvis försvinner. Om husen uppförs kan de dock ge positiv effekt som bullerdämpande åtgärd gentemot kommungränsen. En positiv framtida konsekvens avseende buller är att vägen planeras för att minska hastigheten från 60 till 40 km/h.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Stockholms stad har antagit målet att vara fossilbränslefrött år 2040 och i stadens miljöprogram finns målet om en hållbar energianvändning (mål 1). En förutsättning för att nå dit är att energianvändningen i byggnader blir effektivare och att alternativa energikällor utnyttjas i högre grad. I miljöprogrammet finns också delmål 1.4 "För nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m² och år". En redovisning av hur planen bidrar till att nå målet om hållbar energianvändning bör finnas med i planarbetet.

Ljudkvalitet, vibrationer, vattenfrågor, markföroreningar samt energianvändning i byggnader kommer att beaktas i planarbetet.

Teknisk försörjning
Konsekvenser avseende den tekniska försörjningen kräver vidare utredning i planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	22 november 2018
Samråd	september 2019
Granskning	juni 2020
Antagande	juni 2020

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen som bidrar till ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i stadsdelen. Bebyggelsen bidrar till positiva effekter genom att tillföra området med större mångfald av hustyper och upplåtelseformer till rimliga hyror och därmed även bidra till en mer socialt sammanhållen stad.

Utvecklingen innebär även ett mervärde för övriga boenden i stadsdelen då en tryggare gata skapas. Båda sidorna av Växthusvägen inom planområdet är idag obebyggda.

Kollektivtrafiken är ett viktigt verktyg för att skapa en mer sammanhängande stad. I och med förlängningen av Växthusvägen till Järfälla kommun så har angöring av gång- och cykeltrafik förbättrats intill planområdet som kan utnyttjas av boende på Växthusvägen. En lösning med underbyggd parkering inom kvartersmarken möjliggör ett större bevarande av den befintliga grönskan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT