

Handläggare
Alexander Hansson-Göl
Telefon 08-508 27 328**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Växthusvägen, del av Hässelby villastad 28:1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra 240 bostäder inom ramen för Stockholmshusen. Markanvisning till AB Svenska Bostäder beslutades i exploateringsnämnden 27 september 2018. Marken ägs av Stockholms stad. Planförslaget sändes ut på samråd 19 maj till 28 juli 2020. Under samrådet har 147 yttranden inkommit samt två namninsamlingar med 1701 respektive 22 namnunderskrifter. Från remissinstanser framförs synpunkter på framför allt översvämningsrisker, trafik och bebyggelseskala. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar minskad bebyggelsevolym, att mer natur bevaras, att trafiksituationen förbättras och att översvämningsrisker ska beskrivas och utredas ytterligare. Stadsbyggnadskontoret avser omarbota planförslaget inför upprättande av granskningshandlingarna med avseende på bland annat byggnadshöjder och bebyggelsens placering. Relevanta trafik- och skyfallsutredningar kommer att tas fram i det fortsatta arbetet och ligga till grund för eventuella förändringar i förslaget. Dialog kommer fortsätta föras med Järfälla kommun angående bl.a. dagvatten, skyfall och trafik.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutgiltigt planförslag samt ställa ut det 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 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 ca två hektar stort.



Planområdets ungefärliga läge i stadsdelen inom röd markering.

Gällande detaljplan

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

Pågående detaljplaner i området

Söderut på Vårhusvägen vid Åkermymtans centrum pågår detaljplan för Smedshagen, dnr. 2016-15666, med syfte att komplettera befintlig bebyggelse med ca 600 nya bostäder.



Planområden 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

Vårhusvägen 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.

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 Åkermýntans 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 fått en förlängning mot Järfälla vilket stärker vägens betydelse för trafikförsörjningen i stadsdelen. Växthusvägen har i och med förlängningen till Järfälla fått ett ökat trafikflöde där tidigare beräkningar visar på cirka 6000 fordon per dygn mot nya uppgifter om cirka 10 000 fordon per dygn. Under maxtimmarna, på morgon och eftermiddag är trafiken 1000 fordon i timmen. På Växthusvägens östra sida finns ett huvudstråk för cykel och gångbana, som kopplar ihop Hässelby villastad och Veddesta. Söderut kopplar pendlingsstråket till Lövestavägen 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.

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

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

Samrådsförslaget innehåller totalt 240 nya lägenheter fördelade på fem bostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen med Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr. Våningsantalet är övervägande fem 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. Ett område med värdefull natur föreslås bevaras och bidrar samtidigt med att skänka grönska till gatan. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas i underjordiska garage på kvartersmark. P-talet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet, vilket innebär totalt 132 parkeringsplatser. Angöring till bostadshusen sker både från garaget vid Skälbyvägen samt från nya parkeringsfickor på Växthusvägen. Nya formella och informella kopplingar skapas mellan villabebyggelsen i Järfälla och Växthusvägen.



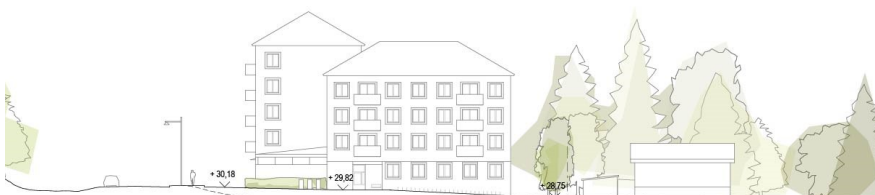
Illustrationsplan över planförslaget. Bild: PE Teknik & Arkitektur.

Kontoret föreslår att förslaget ändras inför granskning så att ett större avstånd uppnås mellan befintlig och tillkommande bebyggelse där så är möjligt. Särskilt kan vinkelställda byggnadskroppar behöva bearbetas.

Bebyggelsen utgörs av Stockholmshus med sammanbyggda lameller, grupperade för att skapa bra boendemiljöer med skyddade bostadsgårdar och samtidigt bidra till en varierande gatumiljö. 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 större indrag av bebyggelsen så att gårdsytan istället orienteras mot Växthusvägen vilket skapar ett stadsrum med prägel av torg eller park. Det här, tillsammans med det bevarade skogspartiet ger gaturummet en större variation och fler upplevelsevärden.



Vy från Växthusvägen norrut. Bild: Vera Arkitekter.



Sektion som redovisar hur situationen vid Polarisvägen. Bild: Vera Arkitekter.

Kontoret föreslår att bebyggelsens höjd ses över inför granskning utifrån påverkan på närboende samt för att uppnå ett mjukare möte med befintliga småhus.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett positivt bidrag till stadens bostadsmål med 240 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 Åkermyntans centrum har stadsdelsförvaltningen trygghetsskapande insatser och 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 tillskapa en mer omhändertagen och gestaltad gatumiljö anses främja gång- och cykeltrafiken i området. Planerad bebyggelse ställer krav på att Växthusvägens gatusektion kan utvecklas med angoringsfickor. I det fortsatta arbetet ska gatusektionen utredas vidare utifrån de frågeställningar som väkts i samrådet.

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.

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.

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 kvartermark 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. I det fortsatta arbetet ska skyfallshantering utredas ytterligare för att bedöma om anpassningar behöver göras för att säkerställa att inte befintlig eller tillkommande bebyggelse påverkas. 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. 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 har inget fysiskt samrådsmöte genomförts. Information om alternativa sätt att ställa frågor om samrådsförslaget kommunicerades i handlingarna.

Samlade synpunkter

Från remissinstanser, bl.a. länsstyrelsen, trafikkontoret och skönhetsrådet, framförs synpunkter på planförslaget, framför allt vad gäller översvämningsrisker, 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.

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

- Bebyggelsens höjd och placering
- Trafikprognos, framkomlighet och Växthusvägens gatusektion
- Skyfallshantering
- Placering av elnätstation

- Bullerutredning med planlösningar och beaktande av busstrafik
- Dagvattenhantering och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten

Kontoret kommer till granskningen studera hur en förändring av bebyggelsen ska ske som bättre samspelar med befintlig karaktär samtidigt som nya stadsvärden och god genomförbarhet eftersträvas. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att ett större avstånd uppnås mellan befintlig och tillkommande bebyggelse där så är möjligt, särskilt kan vinkelställda byggnadskroppar behöva bearbetas. Bebyggelsens höjd ses över utifrån påverkan på närboende samt för att uppnå ett mjukare möte med befintliga småhus. Växthusvägens gatusektion med angöring och busshållplats utreds och gestaltas utifrån slutsatser i trafikutredningen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Nämnden har godkänt startpromemorian för aktuell detaljplan 14 december 2018 och särskilt uttalat att det är välkommet med 240 nya bostäder och därmed möjligheten att skapa en bättre komposition av olika upplåtelseformer och bostadstyper i området. Vikten av att tillskapa nya värden till området, som en ny lekplats och kopplingar mellan intilliggande bebyggelse lyfts fram som eftersträvansvärt.

Nämnden ser också att det finns utmaningar med planförslaget. Som särskilt utmanande nämns att området har långa färdvägar för kollektivtrafiken till andra delar av staden, den bevuxna och kuperade terrängen samt befintlig väg. Vidare skrivs i det särskilda uttalandet att:

Vi vill se en genomtänkt lekplats, att de träd som kan bevaras gör det, att det tydliggörs hur angöringen och parkeringen är planerad samt att goda förutsättningar för bilpooler säkerställs. Då det är ett ESBO-område bör i första hand så många träd och ursprunglig naturmark som möjligt sparas och i övrigt ekologisk kompensation genomföras. Nämnden vill att arbete med mobilitetslösningar, bilpool mm genomförs för att minska behovet av p-platser. Det är viktigt att projektet leds av god samverkan med omkringliggande sakägare och markägare, men också med Järfälla kommun så att planerna inte blir negativt påverkade av kommungränsen.

Med ovan nämnda utmaningar är vi positiva till planerna att bygga på platsen. Detaljplanen kommer att bli komplicerad och vi ser gärna också att delar av strukturen ses över för att vi nu när vi väl bygger de bostäderna ser till att marken används på bästa möjliga sätt, och gärna skapar ännu fler bostäder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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
Antagande	december 2021

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. Kontorets bedömning är att planförslaget i hög grad bidrar till det men att de positiva effekterna behöver vägas mot påverkan på befintlig bebyggelse där boende upplever förslaget avvikande i höjd och typologi.

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. Kontoret anser att det är angeläget att samsyn kring gatans funktion kan nås med målet att utveckla staden utifrån översiktsplanens intentioner. En trafikutredning som belyser förslagets konsekvenser blir ett första steg för att kunna avgöra utvecklingsmöjligheter och framkomlighetsbehov.

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 anpassningar av förslaget behöver ske för att utvecklingen ska anses motiverad i förhållande till rådande stadsbild och för att skapa ett bättre möte med befintlig bebyggelse samt minska förslagets påverkan på närboende.

Delar av området som föreslås bebyggas är lågt beläget. I det fortsatta arbetet behöver projektets påverkan på översvämningsriskerna inom och utanför planområdet utredas

vidare i fortsatt dialog med Järfälla kommun. Kontoret bedömer inte att ytterligare anpassningar eller utredningar behöver göras för att tillgodose behovet av natur- eller rekreationsområden. Den avvägning som gjorts är att den nytta som detaljplanen möjliggör i form av stadsmiljö och nya bostäder överväger. Till granskningen kommer kontoret fortsätta kommunicera planförslaget med Järfälla kommun utifrån deras synpunkter på trafik, vatten, stadsbild och boendemiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutgiltigt planförslag samt ställa ut det för granskning.

SLUT