

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

Startpromemoria för Västra Växthusvägen, del av Hässelby Villastad 28:1 med flera (150 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby Villastad och ett utpekad urbant stråk i översiktsplanen. Planförslaget innebär att den västra sidan av gatan prövas för ny bebyggelse som möjliggör cirka 150 bostäder inom ramen för Stockholmshusen. Bostäderna avses bli upplåtna med hyresrätt. Planen ska bidra till att utveckla Växthusvägen från en gata med landsvägskaraktär, till en stadsgata i en småskalig kontext, där en byggnadshöjd motsvarande fyra våningar är utgångspunkten. Utformningen av gatan ska beakta Växthusvägens viktiga funktion för framkomligheten i stadsdelen. Vidare ska förslaget utformas för att bibehålla befintliga parkstråk som får nya anslutningar mot Växthusvägen med tydligt markerade entréer. Det bidrar till att bevara den gröna karaktären och ger gatan en ökad variation. Parkering för tillkommande bostäder ska lösas i garage inom kvartersmark på ett sätt som bidrar till att en aktiv bottenvåning kan åstadkommas. Då planen ligger inom ett kärnområde för stadens gröna infrastruktur ska en naturvärdesinventering göras och ligga till grund för avvägningar om planens utformning.

Markanvisning till Svenska Bostäder förväntas ske i exploateringsnämnden den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska kunna drivas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

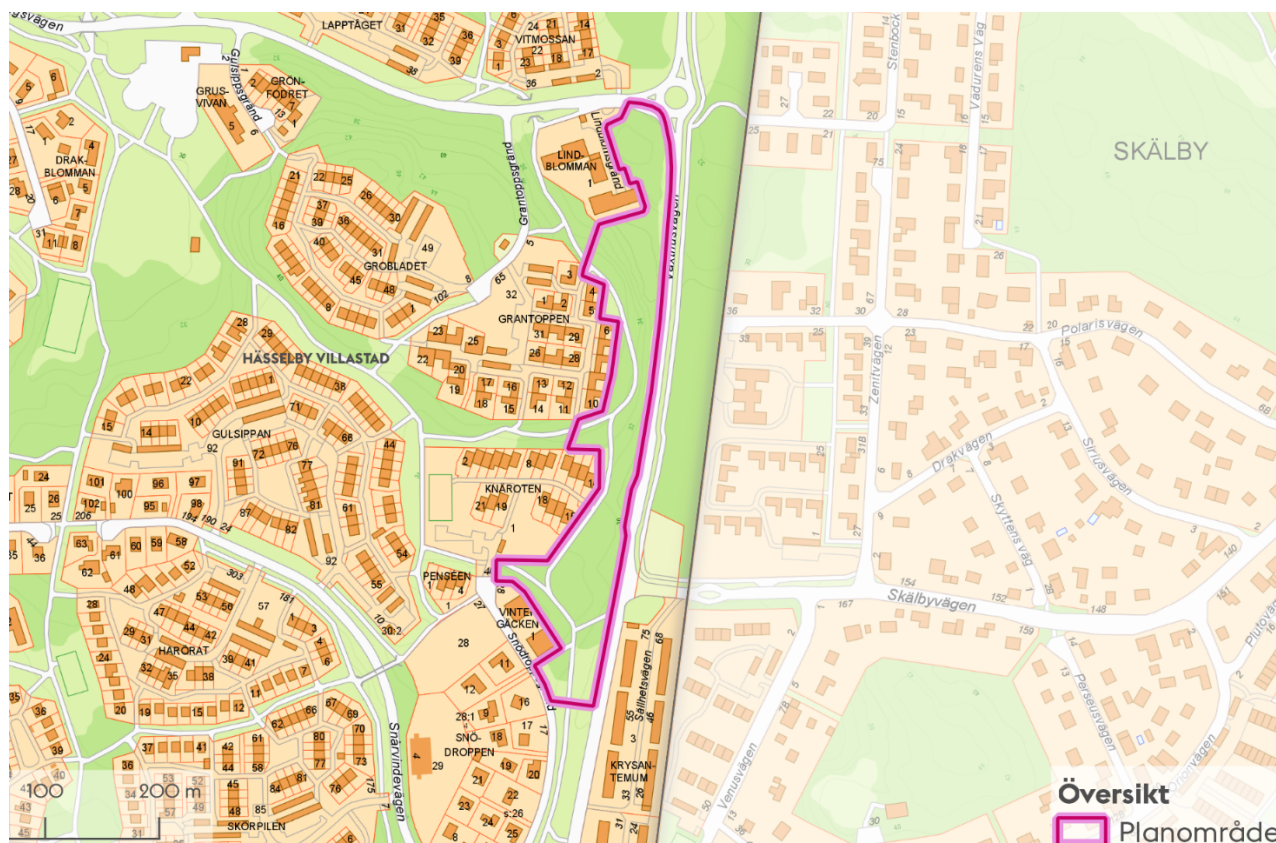
Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder på den västra sidan av Växthusvägen, från korsningen med Blomsterkungsvägen i norr till kvarteret Snödroppen i söder. Förslaget ska bidra till att utveckla Växthusvägen till ett urbant stråk. Våningsantal och fasadlängder ska utformas utifrån en lämplig anpassning till omgivande bebyggelse, samtidigt som Växthusvägen får en rytm med tydliga sekvenser av bebyggelse och grönska. Områdets gröna stråk och parkvägar ska värnas och ges en tydlig markering i bebyggelsestrukturen. Parkering ska lösas i underjordiska garage. Förslaget ska bidra till ytliga rinnvägar vid skyfall och att tillräckliga ytor avsätts för hantering av vatten vid 100-årsregn.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av den västra sidan av Växthusvägen med tillhörande sidoområde, från korsningen med Blomsterkungsvägen i norr till Snödroppegränd i söder. Planområdet utgör en sträcka av cirka 500 meter av Växthusvägen och omfattar cirka 2,6 hektar.



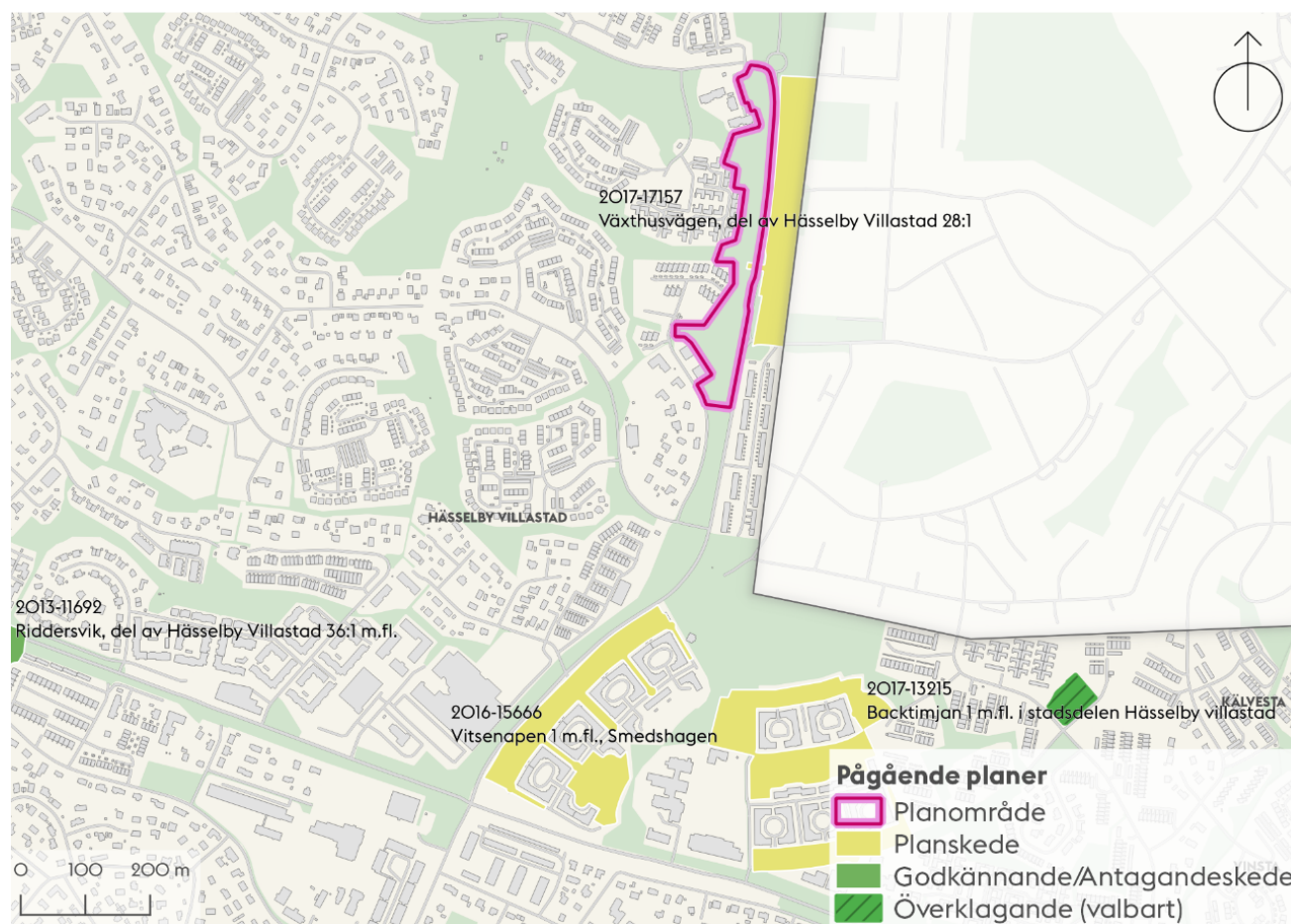
Planområdets ungefärliga läge i stadsdelen inom lila markering.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar delar av detaljplanerna Dp 2009-14079, Dp 2001-17301 och Pl 7078. Planerna anger natur och park som användning. I Dp 2001-17301 är delar av området närmast Växthusvägen illustrerat som spårreservat.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Växthusvägen, del av Hässelby Villastad 28:1 med flera, dnr 2017-17157, syftar till att tillskapa cirka 200 hyresrätter.
- Detaljplan för Smedshagen, Vitsenapen 1 med flera, dnr 2016-15666, syftar till att komplettera befintlig bebyggelse med cirka 500 bostäder.



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Markägoförhållanden

Marken 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 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 utpekad som område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt från 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 Svenska Bostäder förväntas ske i exploateringsnämnden den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska bedrivas.

Nuvarande förhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet utgörs av den västra sidan av Växthusvägen med omgivande markområden. Terrängen är kuperad och inom området återfinns både lågpunkter och höjdparter i förhållande till Växthusvägens läge. Största delen av området utgörs av trädbevuxen mark med skogskaraktär som övergår till klippta gräsytor med mer intensiv skötsel i områdets södra delar. Växthusvägen har generellt en landsvägskaraktär med låg andel anslutande bebyggelse eller bebyggelse som vänder sig bort från gatan. Övrig bebyggelse som angränsar till planområdet utgörs av grupperade småhus, parhus och kedjehus som lokaliseras till höjdparter. Bebyggelsen omges av gröna dalgångar och ett nät av parkvägar. Längst i norr vid korsningen med Blomsterkungsvägen finns en grupp med flerbostadshus i fyra våningar. De har placerats

med liknande förhållningssätt som övrig småhusbebyggelse med naturmark som distans mellan gata och hus. I planområdets södra del vid Snödroppegränd uppförs punkthus i tre till fyra våningar och en ny förskola med sex avdelningar.



Flygbild över stadsdelen sett från öster med planområdets ungefärliga läge i rött.

Trafik och kollektivtrafik

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby Villastad med en viktig funktion för framkomligheten i stadsdelen. Bussar trafikerar sträckan och en busshållplats finns belägen inom planområdet. Växthusvägen har ett trafikflöde motsvarande 10 500 fordon per dygn. Körbanebreddens uppgår till fyra meter i respektive riktning, vilket innebär en något överdimensionerad körbana i förhållande till stadens riktlinjer för huvudgata. Den västra sidan av Växthusvägen saknar gång- och cykelmöjligheter i gatunivå.

Naturvärden

Delar av området ingår i ett kärnområde för ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt område) och potentiellt habitatnätverk för groddjur. Naturmarken i aktuellt planområde består av barrskog och blandskog, med inslag av flera grova tallar. Delar av området har hållmarkskaraktär och tydlig topografi med branter ned mot vägen.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Görvåln och Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Mälaren-Görvåln och Bällstaån är två vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna. Detaljplanen berörs av lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Görvåln och för Bällstaån, vilket är under framtagande.

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, sekundär skyddszon, där skyddsföreskrifter gäller. Delar av området utgörs av lågpunkter där vatten samlas vid skyfall, och det finns flera flödesstråk som behöver beaktas.

Service, idrott och kultur

Service och dagligvaruhandel finns i Åkermymtans centrum, cirka 500 meter söder om planområdet. Idrottsmöjligheter finns på flera platser i stadsdelen.

Teknisk försörjning

Området saknar utbyggd infrastruktur för fjärrvärme och vatten.

Luft och buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Växthusvägen och Blomsterkungsvägen. Ljudnivån längs vägarna är 60–70 dB(A) ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Vid delar av Växthusvägens västra sida finns det en bullerskärm, som uppfördes efter att Växthusvägen förlängdes i syfte att skydda radhusområden västerut. Delar av marken inom planområdet utgörs av lera, vilket innebär en risk för att passerande trafik orsakar vibrationer. Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär att den västra sidan av Växthusvägen bebyggs med flerbostadshus i fyra våningar. Förslaget beräknas möjliggöra cirka 150 bostäder som avses bli upplåtna med hyresrätt inom ramen för Stockholmshusen.



*Illustrationsplan. Gula områden utreds i första hand för ny bebyggelse.
Gröna pilar visar viktiga stråk och gröna kopplingar.*

Förslaget bedöms bidra till att utveckla Växthusvägen till ett urbant stråk med en tydlig inramning, förbättrade gång- och cykelmöjligheter samt vistelsevärden. En byggnadshöjd motsvarande fyra våningar bedöms vara en lämplig anpassning till befintlig bebyggelse och en vidareutveckling av områdets småskaliga karaktär. Höjdskillnader inom området innebär positiva effekter för att skapa ett mjukt möte mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Höjder och placering ska studeras i den fortsatta planprocessen med utgångspunkt från närliggande bebyggelse, naturvärden och skyfallsrisker.



Sektioner som redovisar förhållandet mellan befintlig och planerad bebyggelse. Till höger i bild är sektionen för pågående detaljplan dnr 2017-17157. Bild: Vera Arkitekter.

Förslaget ska utformas för att bibehålla befintliga parkstråk som får nya anslutningar mot Växthusvägen med tydligt markerade entréer, vilket bidrar till att bevara den gröna karaktären och ger gatan en ökad variation. Bebyggelsen bör också anpassas utifrån att befintlig

topografi och landskapselement fortsatt ska vara avläsbara, vilket innebär att anslutande kvartersindelning ska vara utgångspunkten för placering av ny bebyggelse. Parkering för tillkommande bostäder ska lösas i garage inom kvartersmark på ett sätt som bidrar till att en aktiv bottenvåning kan åstadkommas. Utgångspunkten för beräkning av parkeringsplatser är det lägesspecifika parkeringstalet för Hässelby-Vällingby, vilket ligger på cirka 0,55 platser per bostad.

Förslaget förutsätter att den västra delen av Växthusvägen kompletteras med trottoarer och angöringsmöjligheter för exempelvis hämtningsfordon för avfall. Sektion, framkomlighet och framtida flöden har utretts i samband med Dp 2017-17157. Trafikflöden för 2040 har beräknats till cirka 13 500 fordon per dygn från dagens 10 500. De något överbredda körfälten kan minskas till 3,5 meter i enlighet med stadens riktlinjer för huvudgata. Utformningen bedöms inte bidra till försämrad framkomlighet och förslagen bebyggelse har liten påverkan på trafikalstringen. Gatan föreslås få nya trädrader, vilket bidrar till att bryta ner skalan och länka ihop gaturummet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett positivt bidrag till stadens bostadsmål och till att komplettera det lokala bostadsbeståndet, som består av en övervägande andel småhus och äganderätter.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget bidrar till att stärka lokala centrum i Hässelby Villastad.

Kulturmiljö i en växande stad

Att väva samman ny och befintlig bebyggelse är en förutsättning för att Stockholm ska kunna utvecklas, samtidigt som nya värden ska kunna skapas. Förslaget skiljer sig från befintlig bebyggelse och bebyggelsemönster i närområdet men bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

I stadsdelen finns idag cirka 1 500 lägenheter och 5 000 småhus. Att tillföra lägenheter breddar det lokala bostadsutbudet och leder till en mer blandad stad. Då området utgörs av mark i direkt anslutning till vägbana finns möjlighet att uppnå en tryggare miljö genom att

komplettera gång- och cykelvägnätet. Trygga och bulleravskärmade bostadsgårdar och naturmiljöer skapas bakom den nya bebyggelsen.

Trygghet

Andelen som upplever sig otrygga i sitt bostadsområde i Hässelby Villastad ligger nära genomsnittet för staden som helhet. Ny bebyggelse inom planområdet skapar förutsättningar för trygga och befolkade miljöer. Skogspartier och parker får ny anslutande bebyggelse, vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Jämställdhet

Förslaget bedöms ha positiv inverkan på jämställdhet då ändamålsenliga hyresrätter tillskapas i ett bra kollektivtrafikläge. I närområdet finns skola och förskola, vilket underlättar vardagslivet.

Trafik och mobilitet

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet i anslutning till Växthusvägen. Befintliga parkvägar får nya anslutningar till gatan som kopplar samman det övergripande nätet av gång- och cykelbanor i området. Inom planområdet finns en befintlig busshållplats. Det kollektivtrafiknära läget gynnar kollektivt resande och innebär ökad uppsikt och mänsklig närvaro i anslutning till hållplatsen. Åtgärder kopplade till gröna p-tal bör användas för att minska den genererade trafiken från området och ytterligare främja ett hållbart resande.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget genomförs inom ramen för Stockholmshusen med tillhörande gestaltungsprogram. Ambitionen är att skapa bostäder med hög kvalitet och med rimliga hyresnivåer. Arkitekturen ska bidra till att stärka Växthusvägens gaturum i linje med stadens mål för urbana stråk. Då förslaget angränsar till ett småhusområde med övervägande låg skala och enskilda tomter, behöver förslagets påverkan studeras i den fortsatta processen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till grönområden och parkmiljöer med stora rekreativa värden. Inom ett avstånd av cirka 500 meter finns parkleken Gulsippan.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Förslaget ligger inom ett av stadens kärnområden för grön infrastruktur och potentiellt habitatnätverk för groddjur. I den fortsatta processen ska en naturvärdesinventering göras och ligga till grund för avvägningar om förslagets utformning. Dagvatten ska

omhändertas enligt riktlinjer i stadens dagvattenstrategi med fördröjning och rening inom kvartersmark. Grönytefaktor för kvartersmark ska tillämpas i projektet för att uppnå goda boendemiljöer som också främjar ekosystemtjänster.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Att förtäta i anslutning till befintliga gator innebär en effektiv markanvändning. Bostäder ska utformas så att riktlinjer för hantering av trafikbuller klaras, och byggnader ska placeras så att tysta sidor skapas. Förslaget ska möjliggöra ytliga rinnvägar och tillräckliga översvämningssytor för hantering av skyfall. En översiktlig provtagning av markföroreningar ska göras för att bedöma markens lämplighet för bostadsändamål och infiltration av dagvatten.

Planprocess

Process

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande, och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd	december 2022
Granskning	september 2023
Antagande	december 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Svenska Bostäder efter genomförd markanvisning för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål och tillför hyresrätter i ett område som domineras av äganderätter.

Växthusvägens gaturum får en tydlig inramning med en varierad karaktär, där grönskan ska vara tydligt närvarande. Den småskaliga

kontext som planen befinner sig i ställer krav på anpassning och ett tydligt förhållningssätt. Kontoret bedömer att en fyravåningsskala kan bidra med stadskvaliteter och en effektiv markanvändning, samtidigt som områdets karaktär kan värnas.

Växthusvägen har en viktig funktion för framkomligheten i stadsdelen, och planförslaget bedöms främja hållbart resande och skapa nya vistelsevärden. Att planera nya bostäder längs med gatan ställer krav på en omarbetad gatusektion, med ökad rörlighet för gång- och cykeltrafik samt angöringsytor till de nya bostäderna. Kontorets inställning är att framkomligheten, särskilt för kollektivtrafiken, måste beaktas samtidigt som stadens gator ska stödja flera funktioner för att nå en positiv utveckling på sikt.

Planen ska bidra till en stadsmiljö som fortsatt upprätthåller spridningskorridorer och värnar befintlig natur. Då området utgörs av naturmark och ingår i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla område ska en naturvärdesinventering göras och ligga till grund för avvägningar om planens utformning.

Förslaget bedöms bidra positivt till att utveckla Växthusvägen till ett urbant stråk och kompletterar pågående detaljplanearbete. Våningsantal och fasadlängder innebär en lämplig anpassning till omgivande bebyggelse, samtidigt som Växthusvägen får en rytm med tydliga sekvenser av bebyggelse och grönska.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas

SLUT