



Handläggare: Johan Rosén
Telefon: 08-508 28 914

Till Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-04-17 p 22

Samråd om detaljplan för del av Vinsta 5:1 m fl inom stadsdelarna Hässelby Gård, Hässelby Strand m fl

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2009-924-54

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka förslaget om bostäder under förutsättning att:
 - Bebyggelsen utformas och placeras så att intrånget i Karl Bondes skog begränsas.
 - Kompensationsåtgärder genomförs utifrån de biologiska funktioner som försvinner.
2. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen anser att planförslaget till stora delar innebär ett intrång i naturmark som är ekologiskt särskilt betydelsefull för biologisk mångfald och att förslaget med detta står i konflikt med målet om hållbar användning av mark enligt stadens miljöprogram. För att kunna bygga i området krävs att bebyggelsen anpassas vad gäller utformning och placering samt att naturvärden som försvinner kompenseras. Förvaltningen redovisar en utformning som möjliggör samma antal lägenheter, men som ger mindre intrång och bättre hantering av trafikbullret.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för yttrande senast den 6 mars 2012. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd remisstid för att kunna behandla ärendet vid sammanträdet den 17 april 2012.

Planändringen avser att ge byggrätt för cirka 200 lägenheter på mark som till största delen utgör natur samt delvis är mark som används för upplagsverksamhet. Närmaste bebyggelse är TeliaSoneras teknikbyggnad som ingår i planområdet. Norr om Lövestavägen finns småhus, bensinstation och en mindre butik.

Planområdet utgör cirka 15 % av Karl Bondes skog som är ett större sammanhängande skogsområde om cirka 27 hektar med huvudsakligen hållmarkstallskog men även med inslag av löv- och blandskog samt våtmarker och fuktstråk. Karl Bondes skog utgör en livsmiljö för skyddsvärda arter och har särskild betydelse för biologisk mångfald samt ingår i ett övergripande ekologiskt spridningssamband mot Mälaren. Framtagna planeringsunderlag i form av habitatnätverk visar på mycket hög tillgänglighet för barrskogsfåglar och högst trolig spridning av groddjur i området.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Natur- och rekreationsvärden – anpassning av ny bebyggelse

Förvaltningen anser att stora delar av planförslaget innebär intrång i ett markområde som har särskild betydelse för stadens biologiska mångfald som livsmiljö för skyddsvärda arter. Planområdet ingår som en del av Karl Bondes skog som förvaltningen bedömer, utifrån stadens miljöprogram, vara ett markområde vars biologiska funktion inte bör minska utan istället stärkas och utvecklas. Planområdet har betydelse för hela skogens biologiska funktioner på flera sätt. En förutsättning för att barrskogslevande fåglar som t ex tofsmes ska kunna finnas i skogen är att skogsarealen uppfyller en viss storlek. I en rapport som företaget Ekologigruppen tagit fram ("Metod för kartläggning av spridningsfunktioner inom Stockholms stad") redovisas att cirka 25 hektar är nödvändigt för dessa arter. Den aktuella exploateringen innebär att drygt 4 hektar mark går förlorad av skogsmarken vilket kan hota barrskogsfåglarnas förutsättningar i området. Befintligt dikessystem inom planområdet, vilket har sitt ursprung från tidigare användning av marken för jordbruk, innebär att vatten samlas och leds vidare mot Mälaren via dagvattennätet som ansluter vid Lövestavägen. Dikessystemet står även i direktkontakt med en våtmark sydväst om planområdet. Att samla och leda vatten i diken innebär att synligt vatten finns tillgängligt vilket har betydelse för flertalet djurarter bl a groddjur. Någon inventering av groddjur har inte genomförts men förvaltningen bedömer att

planområdet sannolikt kan inhysa leklokaler och levnadsmiljöer för t ex padda. En exploatering av området bedöms försvåra detta och även försvaga de ekologiska förutsättningarna för närliggande våtmarker i Karl Bondes skog.

För att nya bostäder ska kunna uppföras bör, enligt förvaltningen, bebyggelsen ta hänsyn till och i möjligaste mån anpassas efter befintliga natur- och rekreationsvärden. Med följande förslag till ändrad placering och utformning av bebyggelsen kan, enligt förvaltningen, cirka en hektar naturmark sparas jämfört med planförslaget. Att flytta bebyggelsen närmare Lövstavägen är ett möjligt sätt att begränsa intrånget i Karl Bondes skog. En sådan placering måste beakta behovet av att i framtiden kunna transportera farligt gods på Lövstavägen, vilket betyder ett säkerhetsavstånd om 25 meter mellan vägen och nya bostäder. För att klara detta föreslår förvaltningen att den framtida Lövstavägen utformas med endast två körfält, på samma sätt som vägens nuvarande utformning mot Lövsta efter korsningen med Skattegårdsvägen. Enligt trafikkontoret råder det idag inte någon kapacitetsbrist för vägtrafiken på Lövstavägen trots att vägen till största delen enbart har två körfiler. Inte heller i framtiden med en förväntad trafikökning bedöms kapacitetsbrist uppstå utifrån enbart två körfält. Om de två körfält som idag innehåller trafik från Lövsta mot Vällingby tas bort och istället en dubbelriktad väg anläggs, kan planförslagets bostadsbebyggelse flyttas norrut och med detta sparas naturmark. För att spara ytterligare naturmark föreslår förvaltningen att bebyggelsens utformning bör ändras från föreslagna T-formade byggnader till en lamellhustyp. Ett färre antal bostäder som blir fallet med enkla lamellhus anser förvaltningen kan kompenseras genom att en något högre typ av byggnad provas för den mark som idag innehåller upplagsverksamhet. En kortare variant av skivhus i 10 våningsplan skulle innebära cirka 80 bostäder (se bilaga 5).

Cykelbana

Med en utformning av Lövstavägen med endast två körfält ges utrymme för separera cykeltrafiken från föreslagen lokalgata och skapa en separat cykelväg genom området.

Kompensation för intrång i naturmark

Trots en ändrad placering och utformning enligt förvaltningens förslag för ny bostadsbebyggelse kommer det att innebära intrång i naturmark vilket bör kompenseras för. Planförslaget innehåller inga förslag på kompensationsåtgärder som svarar mot de biologiska funktioner som försvinner, utan är inriktad på åtgärder för rekreation. Förvaltningen föreslår att en vattendamm skapas på naturmarken söder om den nya bebyggelsen och som får sitt vatten dels från intilliggande våtmark i Karl Bondes skog via befintligt dike, dels i form av

dagvatten från ny bebyggelse. Dammen anpassas för att hålla vatten i så stor utsträckning som möjligt över året. En bräddningsmöjlighet till befintligt dagvattennät vid Lövstavägen bör finnas. Kvaliteten på utgående vatten från dammen till dagvattennätet, vilket leds till Mälaren, bedöms inte stå i konflikt med de miljökvalitetsnormer som där gäller. Förvaltningen föreslår även att en groddjursdamm skapas i området vid Fyrklöverbackarna – Måbärsstigen, för att förstärka en befintlig våtmark som ingår i ett övergripande ekologiskt spridningssamband mot Mälaren. Se bilaga 5.

Buller

Förvaltningen anser att en bebyggelseutformning där bostäderna förläggs utmed Lövstavägen i form av en lamell ger förutsättningar för genomgående lägenheter med en tyst sida som klarar gällande riktlinjer för buller från vägtrafik. Genom förvaltningens förslag till justeringar av bebyggelsen förbättras förutsättningarna för en så bullerfri miljö som möjligt jämfört med planförslaget. Bebyggelsen bör utformas utan öppningar/släpp då dessa innebär att buller sprids in på bostädernas gårdsutrymmen. Med Lövstavägen på ett större avstånd från Karl Bondes skog reduceras vägtrafikbullret till de rekreationsytor i skogen som är bullerstörda.

Energianvändning

I planbeskrivningen redovisas att aktuella byggherrar i projektet har 80 kilowattimmar per kvadratmeter som mål för energianvändningen. Förvaltningen anser att energianvändningen, i enlighet med stadens miljöprogram för nyproducerade bostäder där markanvisning sker, bör vara högst 55 kilowattimmar per kvadratmeter. Det fortsatta planarbetet bör verka för att detta uppfylls.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan
2. Plankarta.
3. Planbeskrivning.
4. Genomförandebeskrivning
5. Kartbild över planområdet mm