

Utlåtande 2008: RII (Dnr 311-1726/2008)

**Detaljplan för område vid Johannelundstoppen, del av
Finsta 5:1, i stadsdelarna Hässelby Gård och Vinsta, Dp
2007-38586-54**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslaget till detaljplan för område vid Johannelundstoppen, del av Finsta
5:1, i stadsdelen Hässelbygård och Vinsta, Dp 2007-38586-54 antas.

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Ärendet

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande med program och omfattar 500 bostadslägenheter, förskola och butiker, vid Johannelundstoppen.

Planområdet utgörs av Johannelundstoppens sydvästsida mot Lövvästvägen.

Bebyggelsen är huvudsakligen i fyra våningar, med garage under raden närmast Lövvästvägen, samt lägre bebyggelse mot småhusen i Vinsta. Portalbyggnader vid områdets infart från Lövvästvägen är i sex våningar. Småhus utefter Lövvästvägen är i två våningar där det övre planet har pulpettak, som gör detta till ett halvplan.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Det föreliggande planförslaget möjliggör uppförandet av 500 bostadslägenheter, förskola och butiker vid Johannelundstoppen. Planområdet är den andra etappen i en omvandling av Lövestavägen vid Hässelby Gård – Johannelundstoppen till en bostadsgata med en tydlig stadsmässig karaktär. Parkområdet kring Johannelundstoppen rustas upp, och de nya kvarteren ges en tydlig struktur med flera parallella stadsrum i öst-västlig riktning.

Jag föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Remiss- och samrådsredogörelse
3. Utställningsutlåtande
4. Förminskat detaljplaneförslag
5. Planbeskrivning
6. Genomförandebeskrivning
7. Miljöutredning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. detaljplanen avstyrks
2. därutöver anför följande:

Planen har inget stöd i den av staden antagna Översiktsplanen och Byggnadsordningen. Vidare riskeras stora intrång i viktiga natur- och rekreationsområden. Översiktsplanen är ett demokratiskt processat och förankrat styrdokument som anger hur vi på ett strategiskt och hållbart sätt ska utnyttja våra markresurser. Att då gång efter annan p.g.a. momentana behov kortsiktigt ge sig till att göra mycket stora avvikelser från detta dokument är fel.

Området utgör ett viktigt sammanbindande biologiskt spridningsstråk i Stockholms gröstruktur. De norra delarna av området är klassade som mycket värdefull naturmark och värdefull friyta med stora sociala och kulturella värden samt särskilt värdefulla biotoper.

Planerade radhus i område B4 placeras så att byggnader och biltrafik blockerar spridningsstråk som sammanbinder Karl Bondes skog och Johannelundstoppen. Gångvägar till och från området bryts av bilväg.

Det finns ingen framskriden planering för spårbunden kollektivtrafik. Bebyggelse i detta läge utan högklassig kollektivtrafik ger ytterligare bilburen befolkning med ökade miljöproblem som följd. Med sitt dåliga kollektivtrafikläge står planerna även i strid med Stockholms Miljöprogram. Stadsdelsnämnd, remissinstanser, föreningar och många boende är mycket kritiska till nuvarande föreslagna utformning av området.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. Ärendet återremitteras för att utreda ett förslag utan bebyggelse på Johannelundstoppen
2. Därefter anföras följande

Det tilltänka området är trafikstört från Lövestavägen och Johannelundstoppen som ligger i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen bör fungera som rekreationsområde för de boende. Vi vill även spara områdets västra del som parkmark och inte uppföra de planerade radhusen. Som kompensation för den utgångna bebyggelsen i sluttningen upp mot Johannelundstoppen är vi för en mer sammanhållen byggnation längs med Lövestavägen som görs om till stadsgata med trafiksäkerhets- och bulleråtgärder som sänkt hastighet, trädplanteringar, trottoar, cykelbana etc.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslaget till detaljplan för område vid Johannelundstoppen, del av Finsta 5:1, i stadsdelen Hässelbygård och Vinsta, Dp 2007-38586-54 antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Mikael Söderlund

Anette Otteborn

ÄRENDET

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande med program och omfattar 500 bostadslägenheter, förskola och butiker, vid Johannelundstoppen.

Planområdet utgörs av Johannelundstoppens sydvästsida mot Lövestavägen.

Bebyggelsen är huvudsakligen i fyra våningar, med garage under raden närmast Lövestavägen, samt lägre bebyggelse mot småhusen i Vinsta. Portalbyggnader vid områdets infart från Lövestavägen är i sex våningar. Småhus utefter Lövestavägen är i två våningar där det övre planet har pulpettak, som gör detta till ett halvplan.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2008 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (v), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller (mp), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.

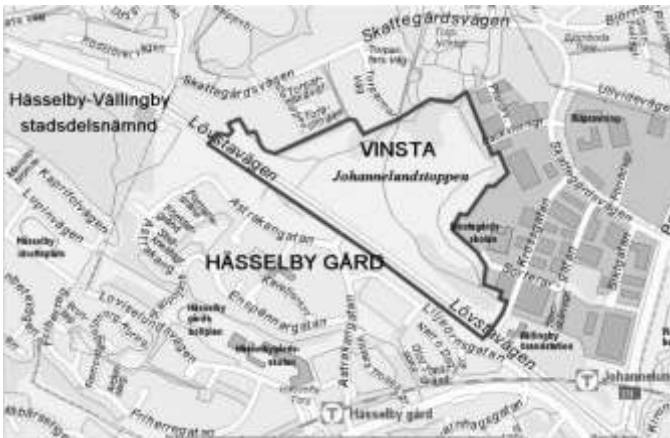
SAMMANFATTNING

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande med program och omfattar 500 bostadslägenheter, förskola och butiker, vid Johannelundstoppen.

Planområdet utgörs av Johannelundstoppens sydvästsida mot Lövestavägen.

Bebyggelsen är huvudsakligen i fyra våningar, med garage under raden närmast Lövestavägen, samt lägre bebyggelse mot småhusen i Vinsta. Portalbyggnader vid områdets infart från Lövestavägen är i sex våningar. Småhus utefter Lövestavägen är i två våningar där det övre planet har pulpettak, som gör detta till ett halvplan.

Boende i anslutning till området är kritiska till bebyggelsens omfattning och närhet till befintlig bebyggelse samt till att bebyggelseförslaget inkräktar på grönområde. Remissinstanser är i huvudsak positiva. Stadsdelsnämnden har under plansamråd avstyrkt. Länsstyrelsen har pekat på problem med buller, luftkvalitet och samt risk för skred.



Planområdets läge

UTLÅTANDE

Bakgrund och syfte

Gatu- och fastighetskontoret tog i samråd med stadsbyggnadskontoret fram ett idéförslag till bostadsbebyggelse vid Löfstavägen 2002. Markanvisning har därefter successivt givits till Svenska Bostäder, Bo Trygg Bygg, Skanska, Abacus och SMÅÅ.

Stadsbyggnadsnämnden tog, 2004-01-15, ställning till startpromemoria för programarbete och programsamråd hölls hösten 2004.

Efter programsamråd och remiss skedde ett omfattande samordningsarbete tillsammans med gatu- och fastighetskontoret/markkontoret/exploateringskontoret och mellan byggherrarna.

Ett gestaltungsprogram för området togs fram för att hantera områdets storlek samt det stora antalet byggherrar.

Planförslaget

Projektets gestaltungsidé är att placera punkthus så att de bildar en tydlig struktur med flera parallella stadsrum i öst-västlig riktning, där bebyggelsen närmast Löfstavägen kopplas via glasade balkonger till en bullerskärm. Skalan på bebyggelsen hålls nere, grönskan släpps in i gaturummen, i de väldefinierade trädgårdarna och i omsorgsfullt gestaltade parkrum.

Bebyggelsen har koncentrerats kring ett torg, vid Johannelandstoppens fot. Den består huvudsakligen av fyra vånings punkthus, som har grupperats i en skärm utmed Löfstavägen. Dessutom finns tätt ställda hus utmed en slingrande gata som följer terrängen upp mot Johannelund.

Bebyggelsen vid Johannelandstoppens västslänt avslutas i norr mot Vinsta småhusområde med tvåplans radhus.

Utefter Löfstavägen i norr finns en och en halvplans radhus med pulpettak som släpper in sol men avskärmar vägbuller.



Perspektiv av torg

Tillgänglighet, parkering och avfallshantering

Tillgängligheten för rörelsehindrade sker via gångsystem i områdets nordvästra del, för att klara områdets branta stigning.

Parkering sker på kvartersmark, dels i direkt anslutning till lokalgator, dels i garage, under bostadshus utmed lokalgatan.

Planen är beräknad att klara parkering med 0,8 platser per lägenhet. För småhusen räknas 1,5 platser per lägenhet.

För avfallshantering finns ett område i sydost avsatt för eventuell sopsug m.m. Det finns två mindre ytor centralt i området med möjlighet till sopsortering.

Ekonomi

Staden har kostnader för upprustning av Lövstavägen, anläggning av nya gator och gångvägar, upprustning av natur- och rekreationsområdet, ledningsflytt samt för hantering av schaktmassor inom området mm. Tillsammans med åtgärder i samband med genomförande av Tamburen, söder om Lövstavägen, är stadens kostnader ca 120 Mkr, varav inom planområdet ca 90 Mkr.

Stadens intäkter vid försäljning av mark och beräknad inkomst av tomträttsupplåtelse inom planområdet är ca 85 Mkr.

Omgivning

Planområdet är den andra etappen i en omvandling av Lövstavägen, vid Hässelby Gård – Johannelundstoppen, till en bostadsgata.

På Hässelby Gårdssidan av Lövstavägen har tidigare kvarteren Tamburen och Farstun planerats och bebyggts med tre-fyra vånings bostadshus och kvarteret Stillheten planerats och bebyggts med tvåplans små punkthus, tillsammans omkring 200 lägenheter.

Natur

Hässelby Gård – Vinsta har förhållandevis god tillgång till grönmark, samtidigt som de gröna stråken bör bibehållas och förstärkas. Johannelundstoppens sydvästsida som vetter mot Lövstavägen har ett begränsat rekreativintresse.

Konsekvenser för miljön: buller – luft - risk

Gaturummet kring Lövstavägen sluts till en mer stadsmässig karaktär. Lövstavägen upprustas till en boulevard. Parkområdet kring Johannelundstoppen rustas upp.

Planen innebär stora omdaningar av terrängen, vilka utförs så att de känns naturliga.

Lägenheter måste vara genomgående för att uppfylla avstegsfall B, dvs. att alla lägenheter har en tyst sida med ljudnivåer väl under 55 dB(A) för hälften av boningsrummen.

Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar (PM 10) och bensen beräknas inte överskridas.

Transporter med farligt gods längs Lövstavägen är begränsade och bedöms enligt särskild riskanalys inte vara något stort problem. Med tanke på att bebyggelsen ligger inom av länsstyrelsen rekommenderat skyddsavstånd till väg med transporter av farligt gods föreslås åtgärder, bl.a. sänkt hastighet på Lövstavägen, för att minimera skada vid en eventuell olycka med farligt gods.

Sammantaget bedöms en exploatering innebära ett positivt tillskott för området. De negativa miljöeffekterna bedöms kunna minimeras med omsorgsfull planering.

Programsamråd, hösten 2004

Programsamrådet redovisar en principiell uppläggning med bl.a. fortsättning utefter Lövstavägen mot Vällingby med bebyggelse på bägge sidor. Denna bebyggelse har utgått för att ej utgöra hinder för "Förbifart Stockholm".

Plansamråd, mars – maj 2006, då förslaget visades i Tekniska Nämndhuset och stadsdelsförvaltningens lokaler i Hässelby Gård. Möte i form av öppet hus hölls den 6 april i Björnbodaskolans matsal besökt av omkring hundra personer. Två extra möten hölls, ett med företrädare för de boende i Vinsta småhusområde och ett med länsstyrelsen.

Bebyggelsen har koncentrerats mer kring ett torg, vid Johannelundstoppens fot och gjorts mer enhetlig. Den består av huvudsakligen fyravånings punkthus, som har grupperats i en skärm utmed Lövstavägen och tätt ställda utmed en slingrande terrängföljande gata upp mot Johannelund.

Utställning

Efter utställning har, på stadsbyggnadsnämndens initiativ en alternativ tillfart till radhusen efter Lövstavägen prövats. Denna tillfart via Skattegårdsvägen kom för nära befintlig bebyggelse och tog för mycket friytor mellan hus i anspråk, detta förslag förkastades och tidigare föreslagen tillfart bibehölls.

Ändringar/ justeringar/revideringar efter utställning

I planbeskrivning och genomförandebeskrivning belyses starkare att marken skall undersökas geotekniskt, särskilt beträffande markens stabilitet, i samband med byggnadsprojektering. Detta säkras med planbestämmelse.

Bostäders luftkvalitet säkras genom att ny planbestämmelse styr tilluftens placering.

Sammanfattning av synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Beträffande Länsstyrelsens aspekter på hastighetssäkring redovisas att hastighetsbegränsning till 50 km/t är gjord.

Luftkvalitet säkras med planbestämmelse och redovisning i beskrivning.

Skredrisk beskrivs i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Grannars synpunkter på att kommersiella lokaler skall tas bort tillgodoses ej, då det är viktigt att området får möjlighet till kompletterande närservice.

Grönmark som tas i anspråk är till största delen ej lämpad för rekreation. Det finns också förhållandevis mycket gröna ytor i Hässelby Gård – Vinsta.

Bebyggelse avslutas ej vid viadukten, som grannar krävt, då kontoret bedömer dels att närheten till grannar är acceptabel samt att allmänintresset av nya bostäder väger tyngre än grannars behov av friytor.

Alternativ tillfart till radhusen via Skattegårdsvägen har på stadsbyggnadsnämndens initiativ prövats och visat sig vara till olägenhet för grannar.

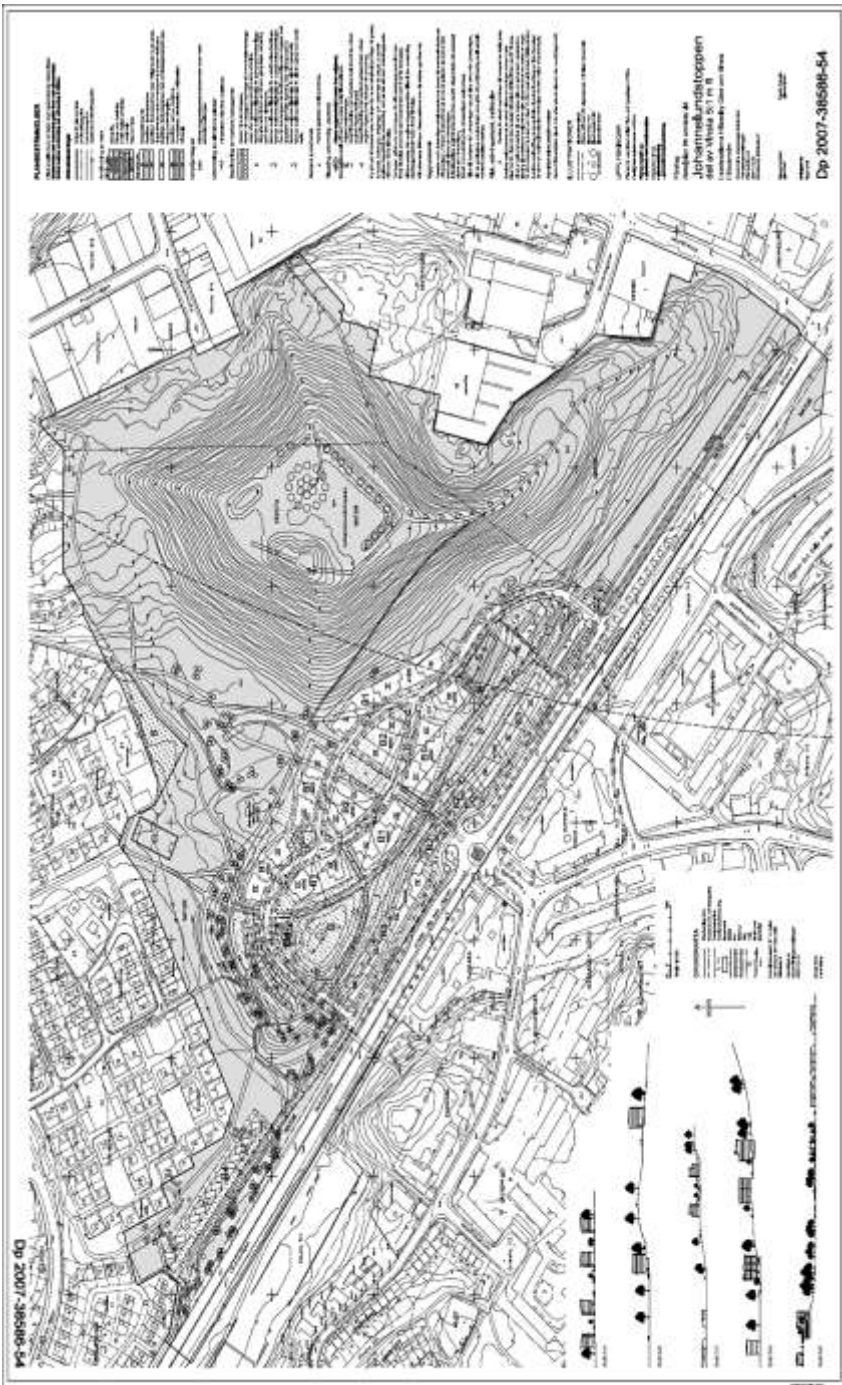
Lägenheter som fallit bort vid lägre bebyggelse i norr har kompensrats med högre portalhus och högre hus mot Johannelund.

Uppfart mot Bergslagsvägen är prövad och ej funnen lämplig.

Skredrisk regleras med tydligare beskrivning i planbeskrivning och genomförandebeskrivning, samt tydliggörande i bestämmelse på plankarta.



Radhus i norr mot befintliga småhus



Planförslag

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Maria Hannäs (v) enligt följande

att stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera kontorets förslag till beslut samt att kontoret uppdras att planera för en byggnation som *inte* sträcker sig upp mot Johanneslundstoppen och uppdrar åt kontoret enligt följande:

Radhusen i områdets västra del utgår, denna del sparas för rekreation i form av parkmark, samt för spontan lek och idrott. Bebyggelsen i den översta delen, närmast Johannelundstoppens branta stigning utgår helt och kompenseras delvis av en mer sammanhållen bebyggelse längs med Lövstavägen.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande

att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avstyrka detaljplanen samt att därutöver anför följande:

Nämnden finner inte att planen har stöd i den av staden antagna Översiktsplanen och Byggnadsordningen. Vidare riskeras stora intrång i viktiga natur- och rekreationsområden. Översiktsplanen är ett demokratiskt processat och förankrat styrdokument som anger hur vi på ett strategiskt och hållbart sätt ska utnyttja våra markresurser. Att då gång efter annan p.g.a. momentana behov kortsiktigt ge sig till att göra mycket stora avvikelser från detta dokument är fel.

Området utgör ett viktigt sammanbindande biologiskt spridningsstråk i Stockholms grönstruktur. De norra delarna av området är klassade som mycket värdefull naturmark och värdefull friyta med stora sociala och kulturella värden samt särskilt värdefulla biotoper.

Planerade radhus i område B4 placeras så att byggnader och biltrafik blockerar spridningsstråk som sammanbinder Karl Bondes skog och Johannelundstoppen och gångvägar till och från området bryts av bilväg.

Med sitt dåliga kollektivtrafikläge står planerna även i strid med Stockholms Miljöprogram.

Det finns ingen framskriden planering för spårbunden kollektivtrafik. Bebyggelse i detta läge utan högklassig kollektivtrafik ger ytterligare bilburen befolkning med ökade miljöproblem som följd.

Stadsdelsnämnd, remissinstanser, föreningar och många boende är mycket kritiska till nuvarande föreslagna utformning av området.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande

Avseende Miljöutredningen kan följande påpekas gällande avsnittet om markföroreningar och masshantering. Det är olämpligt att ”snuttifiera” området och ge olika små delområden så pass skilda platsspecifika riktvärden. Ingen hänsyn tas till ”glömska” hos kommande generationer vid grävarbeten eller naturlig spridning av ämnen i mark och grundvatten.

(Exempelvis, om parkmark under gångbana tillåts ha 15 gånger högre halt av bly än KM, känslig markanvändning, vid generella riktvärden eller 4 gånger den gräns som sätts upp för det platsspecifika riktvärdet för parkmark tycks man inte bry sig om ev. återföroreningsrisk via spridning i marken).