

Handläggare: Ronia Shakir
Telefon: 08 508 371 60

Till styrelsen

Svar på skrivelse om detaljplanearbetet på Växthusvägen

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

Vällingby den 30 augusti 2021

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) överlämnade vid styrelsemötet den 3 juni 2021 en skrivelse om detaljplanearbetet på Växthusvägen, bilaga 1. Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Svar på skrivelsen

Nedan följer svar på de frågor som ställs i skrivelsen.

1. Är det möjligt för Svenska bostäder att driva projektet vidare om det bara kan innehålla stadsvillor?

För att kunna svara på frågan är det viktigt att definiera vad som menas med stadsvillor.

Stadsvillor är ett annat ord för punkthus, men kan i vissa sammanhang även användas för radhus. Begreppet skapar en osäkerhet eftersom det inte är riktigt etablerat i Stockholms planeringstradition. Ordet förekommer till exempel inte i Stockholms Byggnadsordning.

Den internationella förebilden som brukar nämnas är stadsvillorna som byggdes vid Rauchstraße i Berlin på 80-talet. Stadsvillorna där utgörs av normalstora punkthus i fem våningar. Det som är speciellt i området är den strängt symmetriskt utformade

stadsplanen, samt att husen är individuellt utformade och ritade av olika arkitekter. Därav idén om punkthuset som villa.



Bild på Rauchstrasse i Berlin "stadsvillor"

I Stockholms planering har delar av 90-talsbebyggelsen på Nybodahöjden kallats stadsvillor. Här handlar det om punkthus med en lägre skala om 2-3 våningar mot gatan och 4-5 våningar mot den omgivande parkmarken. På samma sätt kallades punkthusen på Sickla Udde i Hammarby Sjöstad för stadsvillor. De har en skala på 4-5 våningar. Den nyligen uppförda bebyggelsen vid Tyska Bottens väg i Nockeby har också lanserats som stadsvillor. Här uppstod en diskussion om begreppet var vilseledande eftersom det rör sig om vanliga punkthus i 4-5 våningar. Gemensamt för exemplen är dock att de är lägre än sex våningar.

Eftersom Svenska Bostäder bygger både lamell- och punkthus är det inte byggherrens ekonomi som är utmaning, utan även huruvida stadsvillor passar på platsen. Området på Växthusvägens östra sida är långsmalt, och bearbetningen av planförslaget efter samråd har primärt syftat till att åstadkomma ett så stort avstånd som möjligt till småhusbebyggelsen i Järfälla. De planerade lamellhusen ligger direkt mot Växthusvägen med en grund förgårdsmark.

Generellt kan konstateras att Svenska Bostäder, liksom de flesta byggaktörer, endast undantagsvis bygger hus som är lägre än fyra våningar, och aldrig som en generell skala i ett helt projekt. Som jämförelse är punkthusen inom Stockholmskonceptet aldrig lägre än sex våningar. Vi gör sammantaget bedömningen att det eventuellt skulle vara ekonomiskt möjligt med punkthus i fyra-fem våningar men att de skulle störa befintlig bebyggelse mer än föreslagna lamellhus med samma våningsantal. Även stadsbyggnadskontoret har avfärdat förslaget om stadsvillor/punkthus.

En annan aspekt är att angöringen i huvudsak kommer behöva ske på gatumark, eftersom trafikkontoret gör bedömningen att cykelpendlarstråket längs Växthusvägen inte bör korsas av utfarter och angöringsgator. För att uppnå p-normen inom kvartersmarken kommer det även i ett sådant förslag krävas ett underjordiskt garage med infart från Skälbyvägen. Det är möjligt med en sådan parkeringslösning, men vi bedömer att den är mindre lämplig vid en planläggning med punkthus. Främst på grund av att det är svårare att hantera garageramp och uppbyggd gårdsmark på bra sätt.

Svenska Bostäder ser, på samma sätt som SBK, lamellhus som en lämplig byggnadstyp för att åstadkomma ett väl gestaltat stadsrum längs Växthusvägen, eftersom variation kan åstadkommas genom att byggnadskropparna och förgårdsmarken formas på olika sätt. De lokala variationerna i förslaget som bearbetats efter samråd, med en djupare trädplanterad förgårdsmark i mitten av området, något högre hus kring det sparade naturområdet, och en nedtrappning av bebyggelsen i norr, skapar tillsammans med en varierad färgsättning en bra balans mellan enhetlighet och variation. Planförslagets betoning av bebyggelsekvarterets "början och slut" med artikulerade hörn mot Skälbyvägen och vid Växthusvägens anslutning till Blomsterkungsvägen ger bebyggelsen en tydlighet som pekar mot hur Växthusvägen kan utvecklas vidare till Urbant stråk i enlighet med Översiktsplanen. Vi bedömer det som svårt att i det aktuella området åstadkomma motsvarande stadsbyggnadskvaliteter med en bebyggelse bestående av stadsvillor.

2. Vilka konsekvenser får det på totalekonomin i projektet om byggnadshöjden sänks, alla flyglar tas bort samt en avtrappning av bebyggelsen införs, något som troligen kommer sänka antalet lägenheter med närmare hälften?

I det efter samråd bearbetade förslaget har byggnadshöjden generellt sänkts och flyglarna i mitten av planområdet tagits bort. Flyglar, eller snarare markerade kvartershörn, föreslås vid korsningen av Växthusvägen-Skälbyvägen, där angränsande mark på Järfällasidan upptas av ett skogsparti, och på motsvarande sätt längst i norr, vid Växthusvägens möte med Blomsterkungsvägen. Här har flygelbyggnaden kortats ned och sänkts till tre våningar plus suterräng. De tvärställda byggnadskropparna i norr och söder har dels behållits av stadsbyggnadsskäl och dels för deras bidrag till den totala projektvolymen. Eftersom ingen programhandling, och inte heller motsvarande programkalkyl, tagits fram ännu är projektekonomi fortfarande inte helt klarlagd. Den redan minskade volymen kommer att påverka projektramen negativt.

3. Är bolagets bedömning att projektet riskerar att inte kunna uppföras med Stockholmshus och på grund av minskat antal bostäder skapa en högre hyresnivå i de bostäder som faktiskt kan uppföras?

I det efter samråd bearbetade förslaget har byggnadshöjden generellt sänkts och flyglarna i mitten av planområdet tagits bort. Flyglar, eller snarare markerade kvartershörn, föreslås vid korsningen av Växthusvägen-Skälbyvägen, där

angränsande mark på Järfällasidan upptas av ett skogsparti, och på motsvarande sätt längst i norr, vid Växthusvägens möte med Blomsterkungsvägen. Här har flygelbyggnaden kortats ned och sänkts till tre våningar plus suterräng. De tvärställda byggnadskropparna i norr och söder har dels behållits av stadsbyggnadsskäl och dels för deras bidrag till den totala projektvolymen. Eftersom ingen programhandling, och inte heller motsvarande programkalkyl, tagits fram ännu är projektekonomin fortfarande inte helt klarlagd. Den redan minskade volymen kommer att påverka projektramen negativt.

Strukturen före & efter samråd

Före



Efter



Nu



Bilagor

1. Skrivelse om detaljplanearbetet på Växthusvägen
-