

Handläggare

Susanne Werlinder

Till

Stadsbyggnadsnämnden

Telefon: ~~08-508 26 201~~ 08-508 26 201**Startpromemoria för planläggning av
Dragningslistan 3 i stadsdelen Hägerstensåsen
(40 bostäder)****Förslag till beslut**

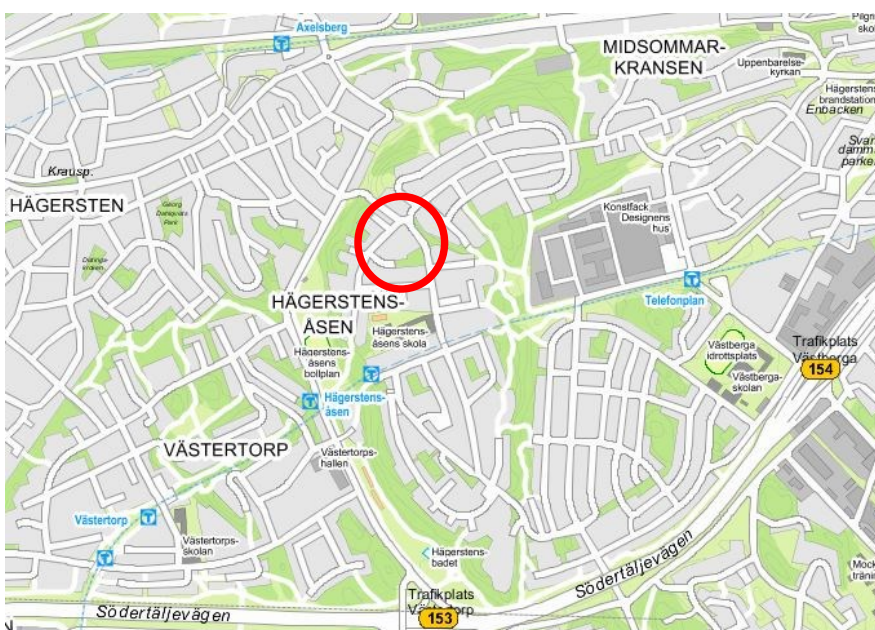
Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

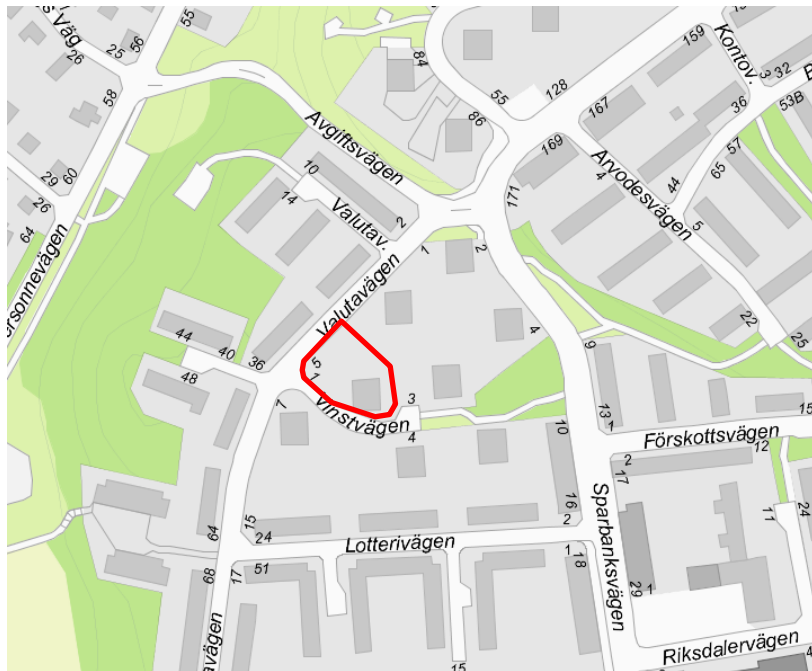
Sammanfattning

Fastigheten Dragningslistan 3 ägs av Pargema Förvaltnings AB som ansökt om planändring med möjlighet att förtäta inom sin fastighet med ett bostadshus utmed Valutavägen innehållande ca 40 lägenheter. Parallellt pågår ett planarbete där parkområdet invid kvarteret Dragningslistan har markanvisats till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB för uppförande av 20 hyresrätter, och har utökat det till 39 st i förslaget som ska prövas. Förtätningarna med dessa två projekt kan bli viktiga bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

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

Utsnitt ur Stockholmskartan med kvarteret Dragningslistans läge markerat med en röd cirkel i Hägerstensåsen.

UTLÅTANDE



Utsnitt ur Stockholmskartan med fastigheten/planområdet mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen markerat med röd linje.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Dragningslistan 3, Pargema Förvaltnings AB, önskar ny planändring i syfte att uppföra bostäder genom förtätning av bostadsområdet inom kvarteret.

En tidigare ansökan om planändring för fastigheten avsågs för uppförande av ett lamellhus utmed Valutavägen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 14 april 2011 § 12 att avslå ansökan i enlighet med kontorets uppfattning att parkeringsfrågan inte var löst på ett tillfredsställande sätt samt att den föreslagna platsen var för liten för att huset skulle kunna få samma omsorgsfulla placering i naturen som omgivande bebyggelse. Förslaget har nu bearbetats.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Dragningslistan 3 är belägen i hörnet Valutavägen – Vinstvägen och gränsar i norr till Dragningslistan 2 och 4.

Fastigheten Dragningslistan 3 som är på 2248 kvadratmeter ligger cirka 450 meter från tunnelbanestationen Hägerstensåsen. Inom fastigheten finns ett punkthus i sex våningar med en bottenvåning i souterräng.



Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan och därifrån går en gångväg genom parkområdet ned till Sparbanksvägen. Aktuellt område för förtätning markerat med blå linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse med omgivande naturområden. Tunnelbanesträckningen anges som ett befintligt och utvecklingsbart samband som enligt en av huvudstrategierna i översiktsplanen skall stärkas med bland annat fler bostäder.

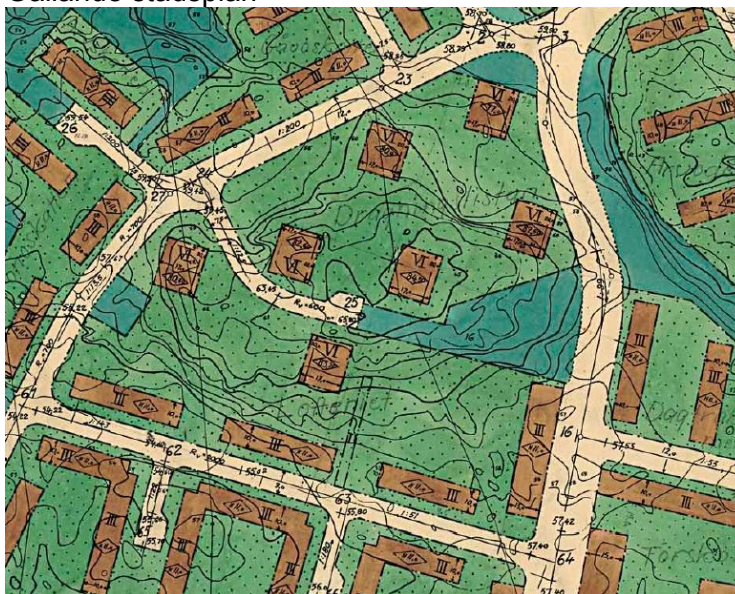
Söderortsvisionen

År 2010 togs beslut om Söderortsvision i kommunfullmäktige. Visionen går ut på att utveckla Söderort för de som bor och verkar genom att förbättra och utveckla utbildning, näringsliv, arbetsmarknad, renhållning, trygghet och formerna för delaktighet.

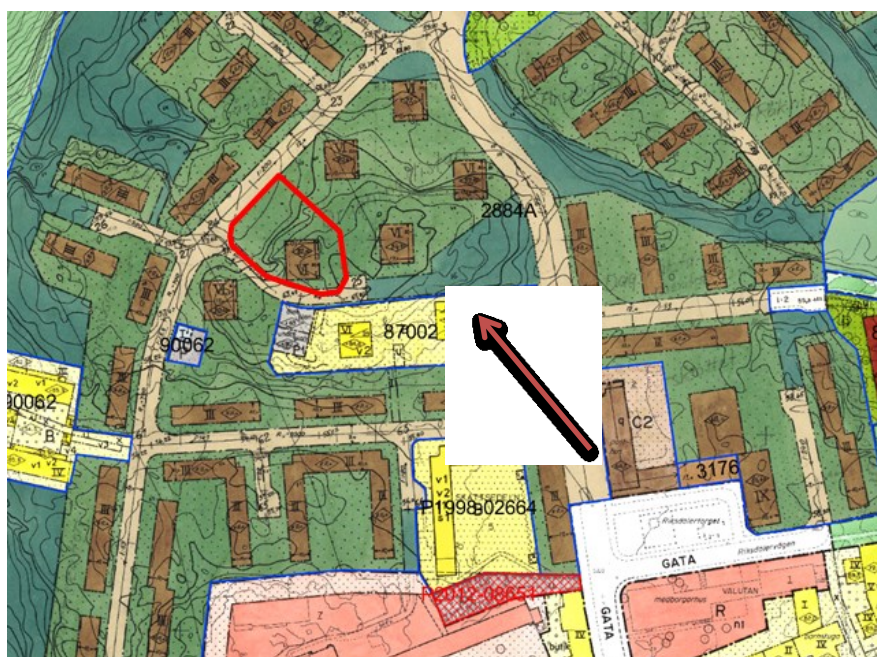
Byggnadsordningen

I byggnadsordningen beskrivs Hägerstensåsen som smalhusstad med lamellhus i 3-4 våningar. Planmönstret är varierat med lägre lamellhus som formar delvis slutna gårdsrum omväxlande med markanta höghusgrupper. Naturen har bevarats och husen placerats in omsorgsfullt. Kompletteringar kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär.

Gällande stadsplan



Utsnitt ur gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944. För Dragningslistan gäller byggrätt för punkthus i sex våningar. Marken kring husen får inte bebyggas (prickad).



Aktuell planmosaik med planområdet markerat med röd linje. Söder om planområdet ses ett tillskott av ett punkthus vars detaljplan vann laga kraft 1990. Se byggrätten vid pilen.

Riksintresse

Hägerstensåsen är inte utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården eller som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Dragningslistan 3 med gul klassificering.

Stadsmuseets klassificering

Byggnaden inom fastigheten har gul kulturhistorisk klassificering vilket innebär att de har *viss kulturhistoriskt värde*. Dragningslistan 4 öster om fastigheten har grön kulturhistorisk klassificering, vilket innebär att den är *”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”*.

Markanvisning i planområdets närhet

Exploateringsnämnden fattade den 19 mars 2015 beslut om markanvisning för bostäder inom området i anslutning till Dragningslistan 4 och 5 på drygt 2200 kvadratmeter. Området är planlagd för park eller allmänt ändamål och har markanvisats till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB för uppförande av cirka 20 hyresrätter. Exploateringen kräver ny detaljplan. Planarbetet (dnr 2016-01793) är tänkt att ske parallellt med arbetet för aktuell detaljplan Dragningslistan 3. I sitt förslag har nu Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB 39 hyresrätter.



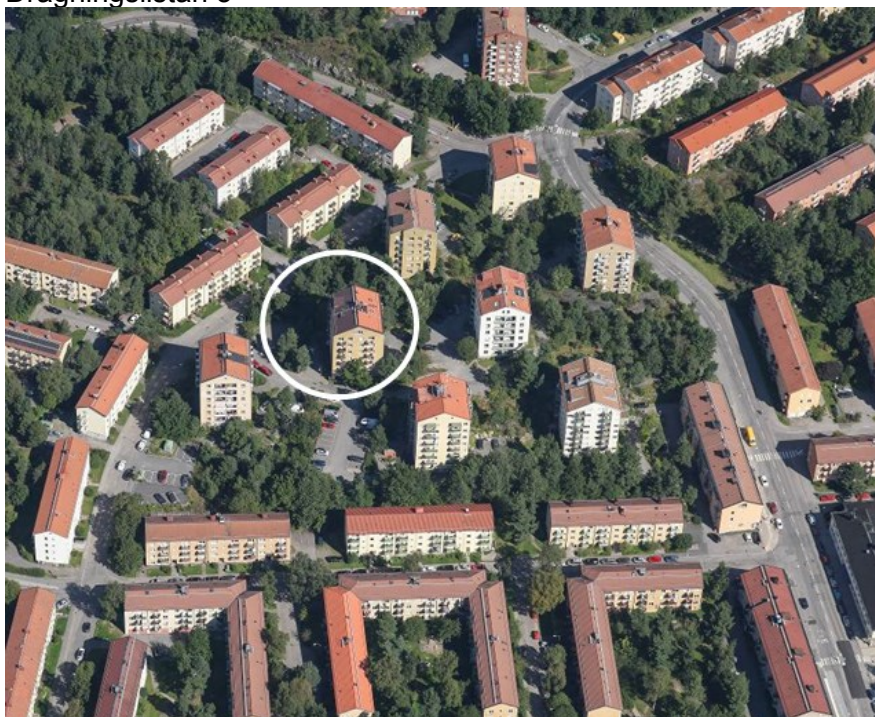
Utsnitt ur Stockholmskartan med angränsande planområde (dnr 2016-01793) mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen markerat med röd linje.

Förutsättningar

Landskapsbild

Området i den aktuella delen av Hägerstensåsen är bebyggd med lamellhus och på höjden punkthus. Lamellhusen, oftast i tre våningar, är sammanbyggda i längre enheter, ibland i vinkel, vilket gör att informella gårdsrum bildas. Balkonger är vanliga och förekommer både mot gata och mot gård beroende på det mest fördelaktiga väderstrecket. Byggnadernas höjd följer trädtopparnas. Den högsta punkten på åsen markeras ytterligare genom ensembler med punkthus i sex våningar som höjer sig över trädtopparna. Punkthusen vid Vinstvägen har sadeltak och var ursprungligen putsade till skillnad från andra områden i Hägersten där husen är byggda i rött tegel.

Dragningslistan 3



Flygfoto över fastigheten.

Både öster och väster om punkthuset på Dragningslistan 3 finns markparkeringar med plats för cirka 25 bilar. Inom fastigheten finns ett antal större träd som kan vara av betydelse för områdets karaktär och upplevelse. Fastigheten angörs från Valutavägen genom skaftvägen Vinstvägen. En stor andel parkering sker på gatorna inom och omkring kvarteret Dragningslistan.

Skolor och förskolor

Skol- och förskolebehovet i stadsdelen kommer under planarbetet utredas i samverkan med stadsdelsförvaltningen. Hägerstensåsens

skola med F-6 verksamhet ligger mindre än 150 meter från fastigheten.

Buller

Riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader regleras för planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015, enligt förordningen om trafikbuller. För buller från spår- och vägtrafik ska nedan innehållas:

	Ekvivalent ljudnivå dB(A)	Maximal ljudnivå dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad(frifältsläge)	55	
	50	70
Ljudnivån utomhus vid uteplats i anslutning till bostad		



Bullernivåerna för området är mellan 40-49 dBA ekvivalent ljudnivå.

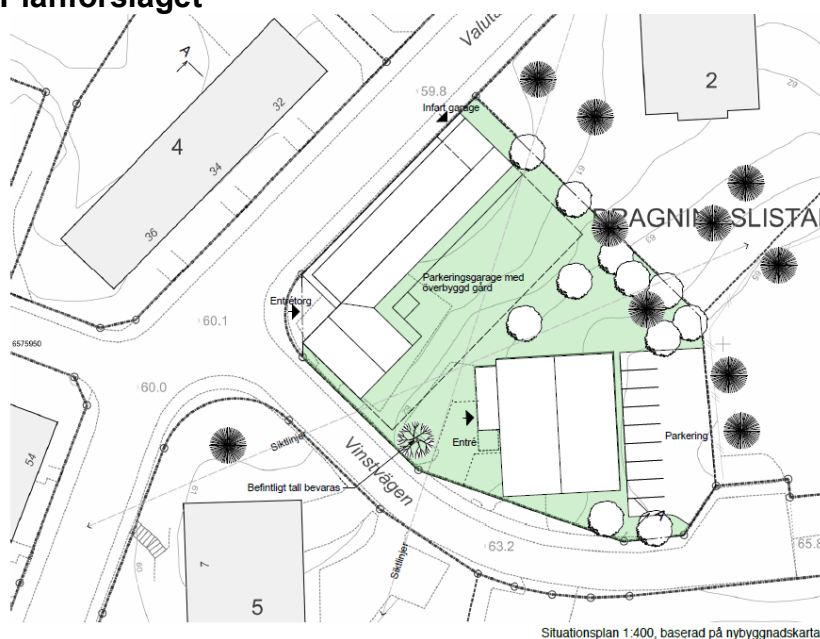
Luftkvalité

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Föreslagen byggnation på platsen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer vatten

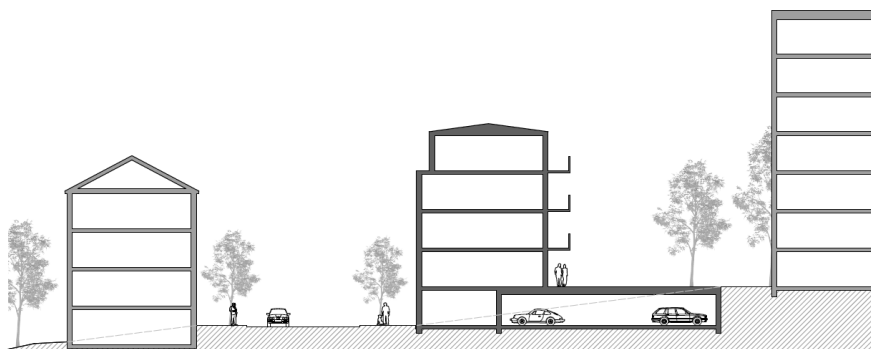
Vattnet från planområdet går via reningsverk till vattenförekomsten Strömmen. Det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planförslaget



Illustrationsplan för förslaget

Föreslagen bebyggelse består av en fem våningar hög lamell inom fastigheten Dragningslistan 3. Byggnaden placeras med långsida fasad mot gata så att den tillsammans med lamellerna på andra sidan Valutavägen ramar in gatan. Placeringens avstånd om cirka 1,5 m till fastighetsgräns mot gata i sydväst och cirka 3 meter mot Dragningslistan 2 är kortare än i omgivande bebyggelsestruktur. Lamellen är avsedd att uppföras i fem våningar med totalt 40 lägenheter merparten av dessa blir ettor. Den femte våningen blir en indragen våning och första våning blir i souterräng. Parkering föreslås ske i garage med 24 stycken parkeringsplatser vilket ger en p-tal på 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. På samma våning som parkeringsplatser föreslås entrén och allmänna offentliga utrymmen så som ett gym tvättstuga, cykelverkstad, cykelrum, soprum mm. Brutto totalarea på mark blir cirka 415 meter inklusive entré på 85 kvadratmeter. Garageplanet i souterräng ges en yta på 600 inklusive entréplan på 85 kvadratmeter.



Sektion med föreslaget bostadshus med parkeringsgarage. Befintligt punkthus till höger och befintligt lamellhuset på andra sidan Valutavägen till vänster.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Naturvärden

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen naturmark kommer att utredas under planprocessen. Det är önskvärt att fastigheten inte blir övervägande hårdgjord utan ger möjlighet till grönska på gården.

Dagvatten

Vid tillkommande bebyggelse ökar mängden spillvatten som ska tas omhand i befintligt avloppsnät. Möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten i nytillkommande bebyggelse bör studeras. Dagvatten som uppstår på kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmarken. Dagvattenanläggningarna ska utrustas med bräddfunktion så att även flöden som överskrider 20 mm kan hanteras och rinna av på markytan utan att orsaka skada.

En dagvattenutredning bör redovisa hur dagvattnet från området ska omhändertas. Påverkan och åtgärder för de kvalitetsfaktorer som särskilt behöver beaktas för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas måste redovisas specifikt. Detsamma gäller utsläpp av ämnen som bidrar till att miljökvalitetsnormerna inte kan följas. Åtgärder för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå i utredningen.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning och utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Transporter

För att främja cykelanvändningen i området är det viktigt att det finns god tillgång till bra och säker cykelförvaring både inomhus och utomhus. I planhandlingarna ska antalet cykelparkeringsplatser redovisas på motsvarande sätt som för bilparkeringsplatser.

Ekonomi

Planarbetet bekostas genom planavtal som är tecknat med fastighetsägaren.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidplan

Start-PM	6 april 2017
Plansamråd	kvartal 3 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 2 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen är lämplig att pröva för förtätning. Förslaget bedöms bidra till stadens mål med planering och är i linje med intentionerna i översiktsplanen. Kompletteringen följer gällande stadsplanemönster där lameller placeras i linje med gata och något indraget vid gatukorsningar. Den föreslagna volymen bidrar till en förstärkning av Valutavägen som stadsrum genom bebyggelse och funktioner i bottenvåningen. Detta ska studeras vidare så att en god helhetsverkan säkerställs.

Förtätningen innebär minskade friytor för befintlig byggnad inom fastigheten Dragningslistan 3. Förslaget redovisar parkering i garage vilket innebär att förutsättningar finns att utforma en ny gemensam gårdsmiljö ovanpå garaget. Garagevolymen ska infogas med hänsyn till landskapet och inrymma parkering för både befintliga och tillkommande hyresgäster. För att nå ett acceptabelt parkeringstal som inte innebär markparkering ska mobilitetsåtgärder eller parkeringsköp tillämpas.

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Bebyggelsevolym, typ och placering kommer att bearbetas i detaljplaneprocessen. Planförslaget tillsammans med det parallellt pågående planförslaget kan bli viktiga bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska starta.

SLUT