

**Handläggare**  
Pia Ölvebro  
Telefon 08-508 27 286Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Dragningslistan 3 i stadsdelen Hägerstensåsen (28 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Planchef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med 28 bostäder utmed Valutavägen. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Flerbostadshuset föreslås som ett lamellhus i fyra våningar med garage för 16 bilar och avses uppföras på en tidigare parkeringsyta. Platsen är lämplig för förtätning i linje med översiktsplanen. Det föreslagna bostadshuset ökar tryggheten i området då gatan aktiveras med nya bostadsentréer och befintlig parkeringsplats upplevs som otrygg. Fastigheten ägs av Pargema förvaltning AB Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

Planen har genomgått en bearbetning efter samrådet. Synpunkt som inte tillgodosetts under planprocessen är att trafikkontoret önskar att gatorna breddas vid fastigheten för att rymma gatubelysning och befintlig gångbana. Kontoret menar att om gatubredder ska ändras, så bör det ske i ett större sammanhang för Hägerstensåsen i stort.

Kontoret anser att förslaget är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen. Ianspråktagen parkeringsyta har möjliggjort bostäder i ett kollektivtrafiktärläge med god tillgång på cykelparkering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

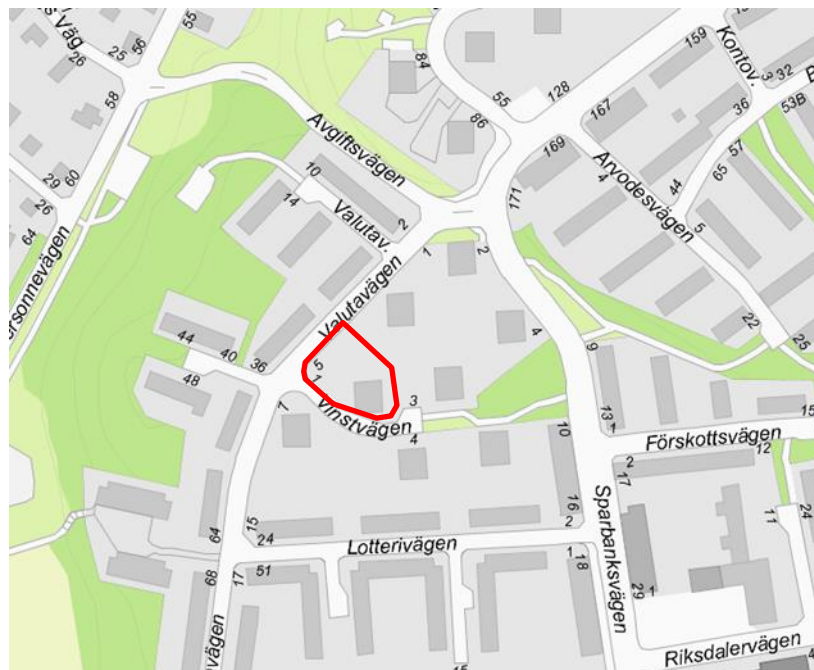
Planförslagets syfte är att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med ca 28 bostäder utmed Valutavägen. Platsen för förtätning är lämplig då det föreslagna flerbostadshuset ökar tryggheten i området genom att gatan aktiveras med nya bostadsentréer. En parkeringsyta på fastigheten som idag upplevs som otrygg, tas i anspråk. Det är av stor vikt att bevara Hägerstensåsens karaktär som skattas högt av boende. Tillgången till förskolor och skolor i närområdet samt närhet till grönska är god. Inga kända markföreningar eller riskfrågor föreligger. Förslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål.

### Bakgrund

#### Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Dragningslistan 3 är belägen i hörnet Valutavägen – Vinstvägen och är på ca 2 250 m<sup>2</sup>. På fastigheten står ett punkthus i sex våningar. Fastigheten ägs av Pargema Förvaltning AB.



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet mellan Valutavägen och Vinstvägen markerat med röd linje.

## Gällande detaljplan



*Utsnitt ur gällande detaljplan, Pl 2884A. Kvarteret Dragningslistan är markerad med rödlila linje och aktuell fastighet med röd linje.*

Gällande detaljplan, Pl 2884A, fastställd 1944, anger byggrätt för fem punkthus i sex våningar för kvarteret Dragningslistan samt att marken kring husen inte får bebyggas (prickad).

Det pågår inga ytterligare detaljplaner i närområdet. Senaste tillskottet är detaljplanen för del av Hägerstensåsen 1:2, Dp 2016-01793 som vann laga kraft 2020-01-10 där ett flerbostadshus med ca 48 lägenheter planeras att uppföras.



*Utsnitt ur Stockholmskartan. Området till höger vid Sparbanksvägen redovisar placeringen av ett nytt flerbostadshus, Dp 2016-01793. Området till vänster vid Valutavägen visar området för det aktuella nya flerbostadshuset Dp 2017-04262.*



## Övergripande beslut och styrande dokument

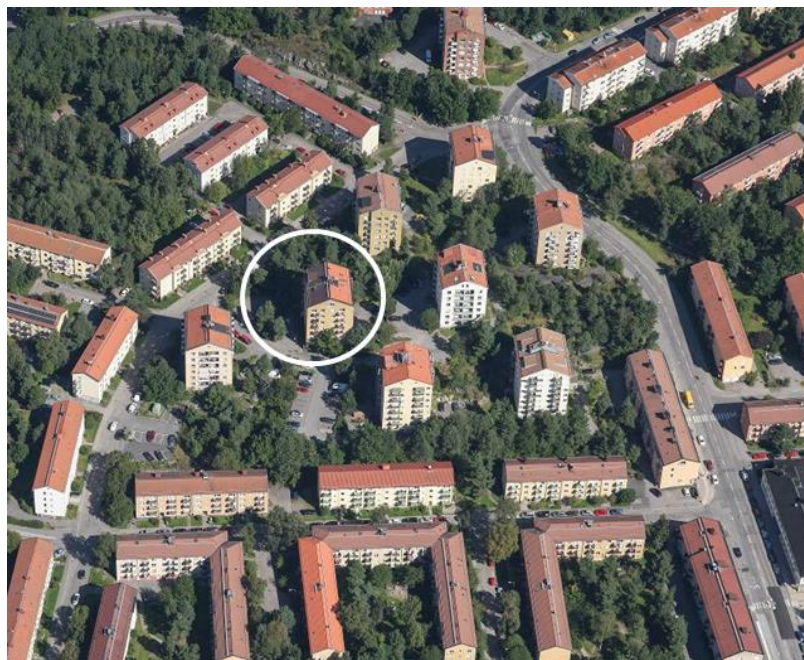
### Översiktsplanen

Översiktsplanen anger att Hägersten har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling med sina utmärkta kommunikationer. Markanvändningen i stadsdelen kan effektiviseras och trygghetsskapande åtgärder bör genomföras genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Ny bebyggelse stärker underlaget för befintlig handel och service. Detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.

### Nuvarande förhållanden

#### Landskaps- och stadsbild

Hägerstensåsen är en homogen och välplanerad smalusstadsdel med två höjdparter i området som markeras med punkthus. De relativt enkla lamellhusen och punkthusen uppfördes i huvudsak mellan 1939 och 1948. Punkthusens placering på höjder gör dem karaktärsskapande i stadsbilden. Punkthusen i kvarteret Dragningslistan tillhör den första generationens punkthus och stod för ett nytt stadsplanemönster med höga punkthus i natur/parkmark.



*Flygfoto med fastigheten markerad.*

### Bebyggelsen

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. Punkthusen vid Vinstvägen har sadeltak och var ursprungligen putsade till skillnad från andra områden i Hägersten där husen är byggda i rött tegel.

Inom fastigheten finns ett antal större träd som kan vara av betydelse för områdets karaktär och upplevelse. Fastighetens punkthus angörs från Valutavägen genom skaftvägen Vinstvägen. Punkthuset har 31 bostäder, huvudsakligen små lägenheter. Bostäderna upplåts med hyresrätt.

Nedan ses en bild över fastigheten som visar befintligt punkthus och den parkeringsyta utmed Valutavägen som föreslås bebyggas med ett lamellhus.



*Valutavägen till vänster med lamellhus på sin vänstra sida och en parkeringsyta på höger sida. Vinstvägen till höger tar sig upp på höjden mellan punkthusen.*



*Fastigheten har tre parkeringsytor på olika höjd med infart från Vinstvägen med totalt 25 parkeringsplatser. Den lägst placerade utmed Valutavägen, se pilen, rymmer 12 platser.*

#### Kulturmiljö



*Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta*

Det aktuella planområdet omges huvudsakligen av gulmarkerade fastigheter med punkthus och lamellhus; byggnader med positiv be-

tydelse för stadsbilden enligt Stadsmuseets klassificering. Hägerstensåsen är inte utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

#### Trafik och kollektivtrafik

Hägerstensåsen har ett enkelt huvudgatunät. Valutavägen har ca 200 fordon/dygn och Vinstvägen är en återvändsgata. De flesta gatorna i Hägerstensåsen är försedda med gångbanor medan separata cykelbanor saknas. Planområdet ligger cirka 400 meter från tunnelbanestation Hägerstensåsen där tunnelbanans röda linje har en uppgång. Den närliggande Sparbanksvägen trafikeras av buss mellan Liljeholmen och Telefonplan dagtid och en buss nattetid.

#### Miljö

Inga föroreningskällor har identifierats. Endast en mindre del av skogsdungen mot grannfastigheten i norr berörs, då den nya byggnaden i huvudsak tar parkeringsyta i anspråk. Genom en omsorgsfull placering av bebyggelsen har naturmark kunnat bevaras mellan husen. Runt om bebyggelsen längs åsens sluttningar sträcker sig ett brett bälte av natur- och skogsmark med gångstråk och målpunkter som lekplatser, en friluftsteater och ett utomhusbad.

#### Vattenfrågor

Fastigheten ligger på en bergshöjd i kuperad terräng och har två avrinningsområden, Mälaren-Fiskafjärden och Magelungen. Dagvattnet avleds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen. Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För att minska belastning på reningsverket och för att minska bräddningar i ledningsnätet är det viktigt med reducering av både föroreningar och flöden även för kombinerade nät. Växtligheten fyller en viktig funktion genom både växtupptag och avdunstning av vatten. Längs sluttningen finns mindre sänkor vilka även de gör flödet långsammare.

#### Riskfrågor

Några riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har inte identifierats i närheten till planområdet. Området är relativt bullerskyddat. Riktvärdena för buller och miljö kvalitetsnormen för luft klaras väl.

#### Service och idrott

Hägerstensåsen omges av tre större parker med socialt och kulturellt utbud såsom friluftsteater, bollplaner, utomhusbad, idrottsplats, uteserveringar mm. Inom kort gångavstånd från planområdet, längs Sparbanksvägen och Riksdalertorget, finns service som t ex butiker



och restauranger. Vid Riksdalertorget ligger Medborgarhuset som utgör en målpunkt med samlingslokaler för möten, studiecirkel och liknande. Axelsbergs vårdcentral ligger ca 800 m bort. Närmsta bibliotek finns vid Telefonplan.

#### Skola och förskola

Hägerstensåsens skola och förskolor ligger inom 400 meter från planområdet.



*Riksdalertorget med  
närservice*

*Planområdet har röd  
markering. Närservice,  
skola och tunnelbana  
finns söder om plan-  
området.*

#### Trygghet och tillgänglighet

Områdets sociotopkarta anger att 60-75 % av Hägerstensåsens bebyggda område utgörs av värdefulla friytor. Grönstrukturen på kvartersmarken har ofta en halvprivat karaktär genom närheten till husen. Staket och andra avgränsningar saknas i stort sett i hela området vilket gör grönyttorna tillgängliga.

De större parkstråken har relativt hög tillgänglighet då de genomkorsas av stigar och parkvägar. På flera ställen begränsar dock branta lutningar och trappor rörelsefriheten för personer med funktionshinder. Belysning finns längs vissa av parkvägarna men inte alla, vilket känns otryggt efter mörkrets inbrott. Det är positivt att parkvägarna nyttjas regelbundet av hundägare och motionärer. För säkerheten är det också positivt att bostadsparkering är insprängd i grönskan på gårdarna, då boende och besökare därmed ges möjlighet att hålla viss uppsyn.

## Planförslaget



*Situationsplan som visar Dragningslistan 3 med sitt punkthus och det nya lamellhuset utmed Valutavägen.*



*Illustrationer som visar förslag på fasad mot Valutavägen och en sektion som visar höjdförhållandet till närliggande punkthus till höger och lamellhuset på andra sidan Valutavägen till vänster. (ZIN Arkitektur)*

Planförslaget ger möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus med förgårdsmark i fyra våningar som kan rymma ca 28 bostäder. Förslaget redovisar ca 1700 kvm ljus BTA. Fastighetens större parkeringsyta tas i anspråk. Under huset och förgårdsmarken ges möjlighet att bygga ett garage med plats för 16 bilar. Huvudentréer ska placeras mot Valutavägen med genomgång till gårdssidan. Utskjutande balkonger medges mot Valutavägen. På gårdssidan finns utrymmen för uteplatser, cykelställ, planteringar och ett förråd för cyklar. En stödmur ansluter till marknivån mot det högre belägna punkthuset på fastigheten.

### Parkering för cyklar och bilar

Garaget rymmer 16 platser för bilar varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpoolplatser. Parkeringstalet för fastigheten som helhet blir ca 0,5. Förslaget för nybyggnaden visar 60 platser för cyklar för de 28 bostäderna. Av dessa ryms ca 50 cyklar i tvåvåningscykelställ i cykelrum och förråd samt ca 10 cyklar utomhus på förgårdsmarken.

### Gestaltungsprinciper

Puts i ljusa kulörer och rött tegel är de dominerande fasadmaterialet i Hägerstensåsen. För att få en enhetlighet i bebyggelsen är det lämpligt att någon eller en kombination av dessa material används. Taken kan utformas som ört/sedum/grästak så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden.



Förslaget föreslår dagvattenlösningar såsom sedumtak på nybyggnaden, gräsarmering på förgårdsmarkens gångtor och på gårdssidan ett svackdike förutom gräsmattor och planteringar. Dessa syftar till att fördröja dimensionerande flöden och reducera föroreningar.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Detta kompletteringsprojekt tillsammans med många andra mindre kompletteringsprojekt, bidrar sammantaget till att förbättra stadens bostadsförsörjning. Staden behöver erbjuda bostäder i olika upplåtelseformer i hela staden. Byggaktören avser att uppföra bostäderna som hyresrätter.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget innehåller endast bostäder men med ett ökande kundunderlag med fler boende i området har serviceutbudet möjlighet att utökas.

#### **Kulturmiljö**

Hägerstensåsen är inte utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården eller som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Fastigheten med sitt punkthus är av Stadsmuseet gulklassat som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Punkthusen i kvarteret är placerade på åsens rygg och parallellt utmed gatorna är lägre lamellhus med förgårdsmark placerade. Det föreslagna flerbostadshuset anpassas till befintligt planmönster med sin lamellform och förgårdsmark parallellt med Valutavägen.

### **En socialt sammanhållen stad**

Att området tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är god vilket ger barn möjligheten att gå i skola i stadsdelen.

#### **Jämställdhet**

Ur ett jämställdhetsperspektiv ger nya tillskott i kollektivtrafiknära lägen en möjlighet till att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

#### **Trygghet**

Bebyggelsen ökar tryggheten utmed gatan och skapar förutsättningar för en skyddad gårds- och lekmiljö.

## **God offentlig miljö**

### **Stadsbyggnad**

Det är av stor vikt att bevara Hägerstensåsens kvaliteter och särdrag som skattas högt av barn och unga. Att ta tillvara på dessa gör att förslaget bidrar till en god stadsbild. Det föreslagna lamellhuset, som föreslås på en större parkeringsyta, bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum.

### **Arkitektur och gestaltning**

Hägerstensåsen karakteriseras av välstuderade, tidstypiska bostadshus. Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda parkeringsytan bebyggs. Karaktären på Valutavägen förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse. Samtidigt ansluter det nya huset till skala och uttryck till angränsande bebyggelse och är rumsskapande.

### **En klimatsmart och tålig stad**

Luftkvaliteten i området och tillgången till grönska är god. Inga kända markföroreningar eller riskfrågor har identifierats. För att omhänderta ökade flöden och föroreningshalter från dagvatten föreslås i planförslaget ett öppet svackdike längs stödmuren mot punkthuset där vattnet från höjden öster om nybyggnaden vid regn leds förbi huset innan vattnet når den kombinerade ledningen i Valutavägen. Förtätning med bostäder med närhet till service och kollektivtrafik ger förutsättningar för ett mindre bilberoende.

## **Planprocess**

### **Process**

Planförslaget har tagits fram med standardförfarande. Plansamråd pågick 2019-11-12 – 2020-01-14. Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med ca 32 lägenheter. Samrådsmötet som hölls 2019-11-20 i Tekniska nämndhuset lockade inga deltagare. 15 remissvar inkom. Ett bearbetat förslag med 28 bostäder lades ut för granskning 2020-05-06 – 2020-06-02. Nio remissvar inkom.

### **Samlade synpunkter**

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg avseende samrådsförslaget att dagvattenhanteringen måste förtydligas och naturvärdena ses över. Stadsmuseet och skönhetsrådet ansåg att det föreslagna bostadshuset borde sänkas en våning och ges en enklare gestaltning. Trafikkontorets framförde önskemål om att minska fastigheten för att ge plats för gatubelysning, skyltar och del av befintlig gångbana.

Inför granskningen har bostadshuset fått en enklare gestaltning och den föreslagna takvåningen har utgått. Länsstyrelsens och miljö- och hälsoskyddsnämndens är nu nöjda med att deras synpunkter från samrådet är tillgodosedda. Stadsbyggnadskontoret anser att trafikkontorets önskemål får lösas genom överenskommelse med fastighetsägaren. Kontoret menar att om gatubredder ska ändras, så bör det ske i ett större sammanhang för Hägerstensåsen i stort. Inkomna remissvar föranleder inga ändringar i planförslaget.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

En startpromemoria godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06 då nämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande (40 bostäder).

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Pargema Förvaltning AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen är lämplig för förtätning. Förslaget bedöms bidra till stadens bostadsmål och är i linje med intentionerna i översiktsplanen. Kompletteringen följer gällande stadsplanemönster där ett lamellhus placeras i linje med gata och med förgårdsmark. Den föreslagna volymen bidrar till en förstärkning av Valutavägen som stadsrum. Projektet bidrar till ökad trygghet utmed Valutavägen och en skyddad lekmiljö. Förslaget redovisar parkering i garage. Mobilitetsåtgärder ska tillämpas.

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för dem som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljushållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om bostadsmålet ska kunna

uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående ställningstagande innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Inkomna synpunkter under granskningsskedet har inte föranlett ändringar i planhandlingarna. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT