

Handläggare
Roseana De Almeida
Telefon 08-508 27462**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Förskottet 2 i stadsdelen Hägerstensåsen (cirka 45 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att pröva en komplettering av bebyggelsen på fastigheten Förskottet 2 med cirka 45 nya bostäder. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Fastigheten Förskottet 2 är privatägd och ligger i direkt anslutning till Riksdalertorget vid Hägerstensåsens centrum, ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Fastigheten är bebyggd med ett posthus i två våningar från 1950-talet och klassas av Stadsmuseet som bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Posthuset används idag som postkontor, dock utan publik funktion utan enbart distribution. Entréerna mot Riksdalertorget och Sparbanksvägen är inte i bruk. Byggnaden nås från innergården på baksidan.

Planförslaget innebär att posthuset får inrymma bostäder och att fastigheten kompletteras med en ny byggnad mot Riksdalertorget, vilket bidrar till att stärka och rama in torget. Den nya volymen mot torget ska ha en samtida arkitektur som tydligt samspelar med omgivande bebyggelse och varsamt förhåller sig till posthusets kulturhistoriska värden.

Frågor som behöver utredas i planprocessen bedöms bland annat vara den nya bebyggelsens skala och höjd, anpassning av posthuset till en ny användning, påverkan på närområdet, konsekvenser för kulturvärden samt hantering av dagvatten, parkering, avfall och buller. En kulturmiljöanalys med antikvarisk konsekvensbedömning kommer ligga till grund för planförslagets utformning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförande av cirka 45 bostäder inom fastigheten Förskottet 2 genom ändrad användning av befintlig byggnad, posthuset, och uppförande av en ny byggnad mot Riksdalertorget. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Den nya byggnaden ska ges en lämplig utformning avseende skala och gestaltning i förhållande till omgivande bebyggelse och torgmiljö samt förstärka stadskvaliteterna i torgrummet. Syftet med planen är även att pröva i vilken omfattning ändrad användning av posthuset är lämplig.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Hägerstensåsen och omfattar fastigheten Förskottet 2 med en area på cirka 2000 kvm.

Området avgränsas i söder av Riksdalertorget, i väster av Sparbanksvägen, i norr av fastigheten Förskottet 4 och i öster av fastigheten Förskottet 5 och Förskottet 8.



Karta som visar planområdets läge markerat med röd linje

Pågående detaljplaner i området

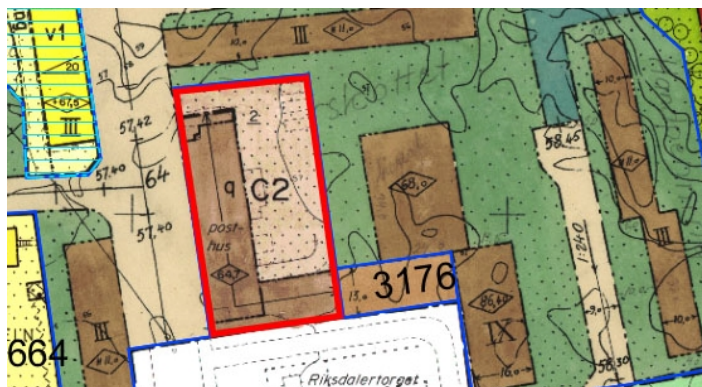


Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

1. Programmet för Mellanbergsparken (dnr: 2020-05126) prövar ett nytt läge för Västertorps sim- och idrottshall samt ny stadsbebyggelse som kopplar samman omgivande stadsdelar.
2. Detaljplan för Västberga 1:1 m.fl. vid Telefonplan (dnr: 2013-05016) är i granskningsskedet och prövar cirka 1000 bostäder, handel och kultur samt en förskola med fyra avdelningar.
3. Detaljplan för norra Folkparksvägen (dnr: 2019-11753) är i granskningsskedet och prövar cirka 170 bostäder samt 200-300 arbetsplatser i kontor och hotell.
4. Detaljplan för del av Västerberga 1:1 område vid Kassörskan (Dnr: 2021-11752) är i planskedet och prövar cirka 55 bostäder.
5. Detaljplanen för Västberga 1:1 invid kv. Pucken 1 (dnr 2016-15944) är i antagandeskedet och prövar cirka 110 bostäder.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan (detaljplan för kv Valutan mm Dp 87072), med laga kraft 1991-10-17, markeras fastigheten Förskottet 2 med användning C2, centrumanläggning. Posthuset betecknas med q, "Byggnaden får ej rivas. Exteriören får ej förvanskas."



Planmosaik, planområdet är markerat i rött.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Förskottet 2 som ägs av Danderyds Fastighet Ab.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ingår Hägerstensåsen i område för tät stadsbebyggelse. Stadsdelen har vissa möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Fastigheten Förskottet 2 ligger längs Sparbanksvägen, en gata som enligt översiktsplanen föreslås omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär. Förskottet 2 angränsar till Riksdalerstorget som är markerat i översiktsplanen som en viktig mötesplats.

Stockholms byggnadsordning

Hägerstensåsen karakteriseras som grannskapsenhet i Stockholms byggnadsordning. Stadsbyggnadskaraktären kännetecknas bland annat av tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrums. I vägledningen anges bland annat att kompletteringsbebyggelse i anslutning till grannskapsenheterna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk bör utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

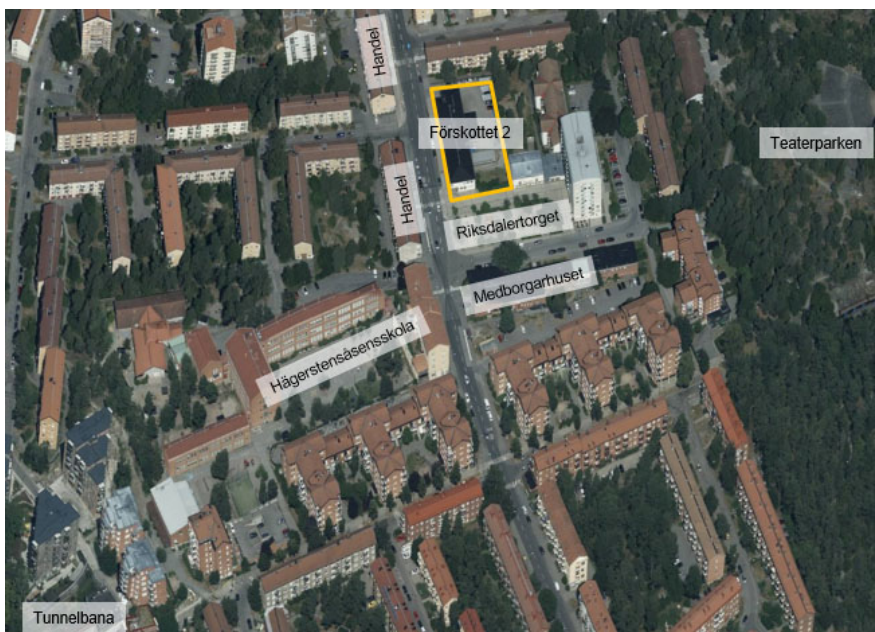
Planområdet, fastigheten Förskottet 2, omfattar cirka 2000 kvm och har en byggnad som används som postkontor. Fastigheten i övrigt består av en hårdgjord yta för parkering och leverans samt en gräsbevuxen yta med tät buskage mot Riksdalerstorget. Fastighetens

innergård är inhägnad med staket och angöring finns genom en infart i nordväst från Sparbanksvägen.

Stadsbild och karaktär

Bebyggelsen i närområdet utgörs huvudsakligen av bostäder i form av lamellhus som följer gatornas struktur. Lamellhusen är i tre våningar utöver källarvåning. Fasaderna är i ljus puts och taken är sadeltak i rött tegel.

Vid Riksdalertorget och längs Sparbanksvägen finns flertalet butiker och restauranger i bottenvåningarna. Vid torgets norra sida finns förutom posthuset ytterligare en byggnad uppförd i två våningar som innehåller lokaler. På torgets östra sida finns ett skivhus i 9 våningar med välvt tak och restaurang i bottenvåningen. På torgets södra sida sträcker sig Riksdalervägen som är en återvändsgata med bostäder. Söder om Riksdalervägen ligger Medborgarhusen som är uppförda i två våningar med fasad i rött tegel och innehåller samlingslokaler för föreningar, företag och privatpersoner.



Platsen med fastigheten Förskottet 2, tillika planområdet, markerad i gult.

Riksdalertorget som ligger i direkt anslutning till fastigheten Förskottet 2 är ett mindre torg hårdgjort med plattor och planterat med träd och buskar. Träden och buskarna är planterade för att skapa två mindre avskilda gröna rum på torget. De inre gröna rummen har sittplatser och en fontän. Utbud av lokal service med butiker, mataffär och restauranger finns att tillgå i området kring torget och längs Sparbanksvägen. På motsatt sida Sparbanksvägen finns Hägerstensåsens skola. Flera förskolor finns i området.



1. VY FRÅN SPARBANKSVÄGEN



2. BEFINTLIGA POSTHUSET VID RIKSDALERTORGET



3. RIKSDALERTORGET



4. TORGET I DIREKT ANSLUTNING TILL TOMTEN



5. MEDBORGARHUSET

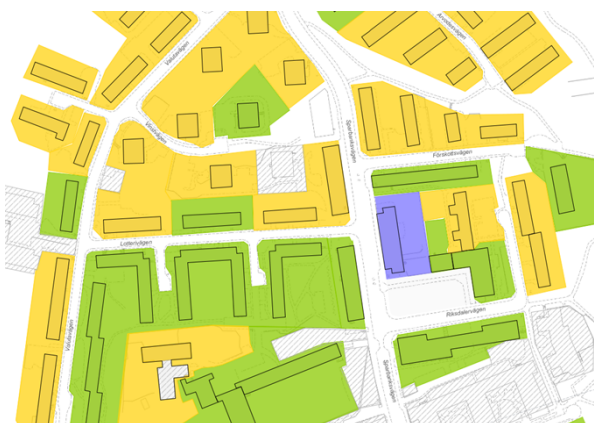


6. VY FRÅN SPARBANKSVÄGEN

Befintliga posthuset är på bilderna markerat med en röd pil. Bilder: Urban Couture Arkitekter

Kulturmiljö

Enligt Stadsmuseets klassificering tillhör fastigheten Förskottet 2 klassificering blå. Blå klassificering innebär att bebyggelse inom fastigheten har synnerligen högt kulturhistoriskt värde. I området kring fastigheten har byggnaderna blandat grön och gul klassificering.



Klassificeringskarta, planområdet markerat med blå klassning.

Hägerstensåsens centrum, med kringliggande bebyggelse uppfördes i huvudsak 1947-1948. Byggnaden i Förskottet 2 uppfördes som postkontor och ritades av Erik Lallerstedt med påkostad väggmosaik och etsade glasdörrar. Postkontoret är en del av den ursprungliga planeringen med viktiga samhällsfunktioner vid stadsdelens centrumtorg och utgör ett betydelsefullt inslag i stadsbilden.

Posthuset har idag ingen publik funktion, utan används enbart för distribution. Entréerna mot torg och gata är inte i bruk. Byggnaden nås från baksidan. Byggnaden uppfördes i två våningar plus källarvåning med parkering, teknikrum, skyddsrum m.m. Rampen till källarvåningen ligger på östra sidan, på innergården. Innergården är en yta hårdgjord med smågatsten och används för uppställningsplatser med skärmtak för Postnords bilar.



Posthuset med väggmosaik och etsade glasdörrar. Bild: Megastar Holding AB

Trafik och kollektivtrafik

Aktuell fastighet ligger i ett centralt och kollektivtrafikhärläge i Hägerstensåsen. Avstånd till Hägerstensåsens tunnelbanestation är cirka 400 meter och bussförbindelse finns längs Sparbanksvägen i nära anslutning till planområdet. Riksdalervägen är en återvändsgata.

Miljö

Planområdet ingår i tekniskt avrinningsområde för Strömmen via avledning till Henriksdals reningsverk.

Planområdet är idag helt hårdgjort bortsett från mindre yta med gräsmatta och mindre planteringar med buskage. Fastigheten ligger inom en del av stadens habitatnätverk för groddjur där spridning har bedömts som möjlig. Planområdet ligger inte inom stadens gröna infrastruktur (ESBO). Inga andra kända spridningsfunktioner löper igenom fastigheten eller i dess närhet.

Cirka 100 meter öster om Förskottet 2 ligger Teaterparken som är ett 11 hektar stort parkområde som ligger som en grön kil mellan Hägerstensåsen, Midsommarkransen och Västberga. Parkområdet består till stor del av naturmarkområde.

Störningar och risker

Trafikbuller inom planområdet uppnår värdet 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd närmast Sparbanksvägen.

Marken består av morän eller berg vilket sannolikt inte innebär någon risk för vibrationer och stömljud som kan ge upphov till olägenhet.

Planområdet har förutsättningar för god tillgänglighet i ett centralt läge i Hägerstensåsen utan påverkan från brant topografi.

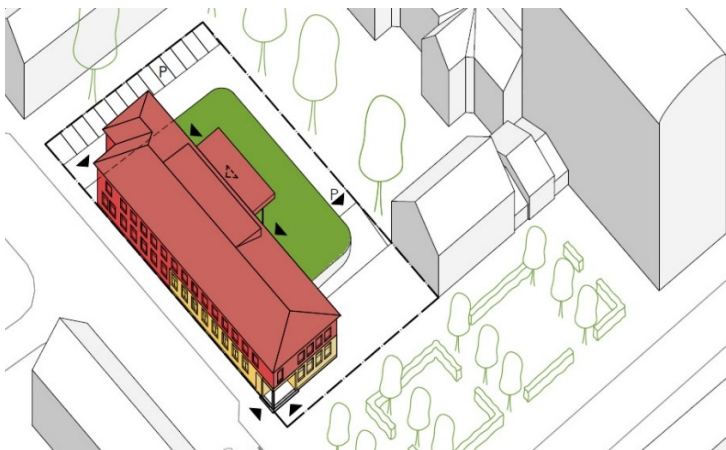
Teknisk försörjning

Fastigheten Förskottet 2 är bebyggd och ansluten till el, vatten och avlopp.

Planförslaget

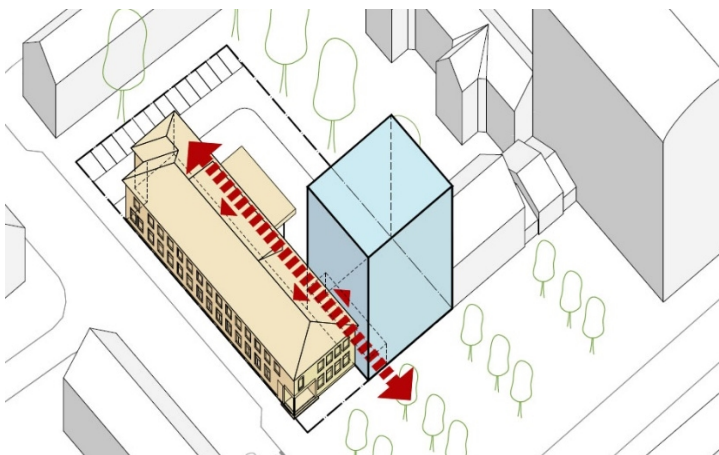
Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att posthuset bevaras och återställs till sin ursprungliga karaktär samt anpassas till ett flerbostadshus med publik verksamhet i bottenvåningen. Entréer mot gata och torg återställs. Innergården omvandlas till en grön bostadsgård med plats för vistelse och umgänge. Parkering ska utredas i befintlig källare och eventuellt på mark på innegården.



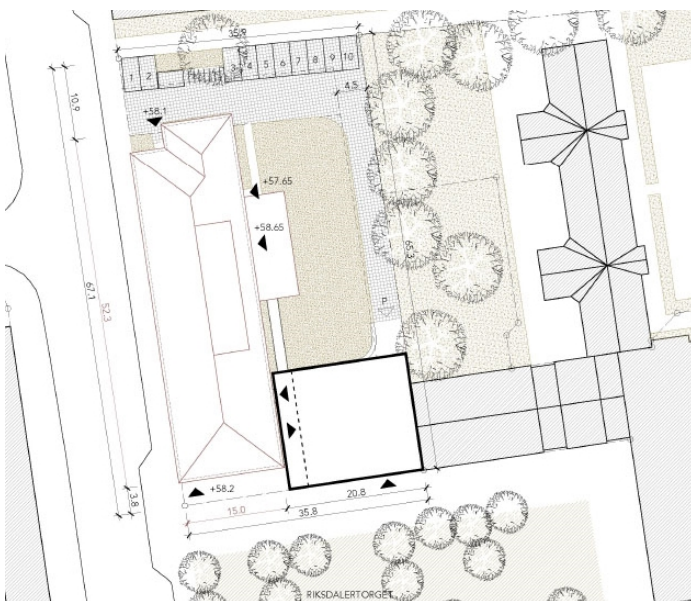
Skissförslag till posthuset med bostäder markerat i rött och lokaler i bottenvåningen mot torget och gatan markerad i gult. Bild: Urban Couture Arkitekter.

Ny bebyggelse ska komplettera och stärka Riskdalertorget och förhålla sig till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär. Entrén vänder sig mot torget och bottenvåningen föreslås innehålla publika lokaler såsom café, restaurang eller bageri med uteservering. Anslutning till posthuset och torgmiljön behöver göras omsorgsfullt och med mål att skapa en tydlig och väl samordnad helhetsmiljö. En ny axel längs posthusets gårdsfasad öppnas upp och kopplar ihop torget med bostadsgården både fysiskt och visuellt. Skala, volym, exploateringsgrad och påverkan på stadsbilden ska studeras vidare under planprocessen.



Skissförslag till ny bebyggelse, markerad som blå volym, med bostäder och lokaler i bottenvåningen mot torget. Bild: Urban Couture Arkitekter.

Lämpligt parkeringstal och eventuella mobilitetsåtgärder ska fastställas under planarbetet.



Skissförslag till bostadsgårdsdisposition med parkering och angöring. Bild:
Urban Couture Arkitekter.

I den mån det ska inrymmas bostäder i det blåklassade posthuset behöver man redan i ett tidigt skede av planprocessen se över vilka möjligheter och begränsningar kulturmiljöskyddet medför sett till planlösningar och det potentiella behovet av bullerskyddsåtgärder, som exempelvis fönster- och fasadförstärkning.

Arkitektonisk idé

Planförslagets arkitektoniska idé utgår från två huvudsakliga komponenter: den ändrade användningen till bostäder i det befintliga posthuset som har synnerligen högt kulturhistoriskt värde och den nya byggnaden som ska vara en pusselbit mellan en varsam

anslutning till posthuset och en fin inramning av platsen, Riksdalertorget.

Genom att ändra användning till bostäder öppnas det idag inåtriktade posthuset upp mot och samspelar med sin omgivning, vilket gör att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden får en mer framträdande roll.

Planförslaget ska anpassas så att det förhåller sig lägre än skivhuset i Förskottet 8. Skivhuset bör även i framtiden gå att avläsa och förstå som centrumanläggningens markör i tydlig kontrast till övrig bebyggelse. Vår tid ska kunna avläsas utan att tillägget, ändrad användning och ny bebyggelse, bryter mot platsens ursprungliga arkitektur.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till målet om en växande stad genom 45 nya bostäder i ett attraktivt, service- och kollektivtrafiknära läge. Bostäderna utgör ett viktigt tillskott för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

En socialt sammanhållen stad

En förtätning inom planområdet stärker Riksdalertorget och Sparbanksvägen vilket i förlängningen stärker sammankopplande stråket mot Teaterparken och närliggande stadsdelar.

Trygghet

Ny bebyggelse samt nya bostäder i posthuset aktiverar gatan och torget och skapar ett större flöde av människor, vilket bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhet

Ett tryggare torg och nya bostäder med närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service vilket medför fler arbetstillfällen.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget grundar sig i anpassningen av samtida arkitektur till posthusets och områdets kulturvärden.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås ges en samtida gestaltning med ett tydligt förhållningssätt till befintlig bebyggelse. Områdets befintliga bebyggelseskala ska fortsatt upplevas som dominerande i stadsbilden. Den nya bebyggelsen ska även bidra till att skapa ett rumsligt läsbart och attraktiv torg.

Trafik och mobilitet

Angöring till ny bebyggelsen inom planområdet förutsätts ske från Sparbanksvägen. Trafiken på befintligt gatunät bedöms öka marginellt jämfört med idag, förutsatt att det kollektivtrafiknära läget tillsammans med mobilitetsåtgärder kan bidra till ett lågt p-tal.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte bidra till några långtgående konsekvenser för klimat eller dagvattennät. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom Förskottet 2. Stadens dagvattenstrategi ska följas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Boende i de nya bostäderna får nära till grönområden och promenadstråk. I närliggande stadsdelsparken Teaterparken finns bland annat lekplatser, utegym, skatepark, promenadstråk och en friluftsamfiteater.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för luftföroreningar över gränsvärdena. I övrigt finns inga kända källor till markföroreningar. Eftersom marken inom planområdet i dagsläget till stora delar är hårdgjord bör inte föroreningsmängderna från planområdet komma att öka om dagvattenåtgärder vidtas inom planförslaget.

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för Stockholms brandförsvär beaktas.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär marginell påverkan för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	oktober, 2023
Samråd	juni, 2024
Granskning	maj, 2025
Antagande SBN	november, 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva en utveckling av planområdet med cirka 45 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett natur-, service- och kollektivtrafikhärläge.

Planförslaget bidrar till ett mer effektivt nyttjande av marken, möjlighet att stärka Riksdalertorget samt till varsam utveckling av det befintliga posthuset, som får en blandad användning med centrumändamål och bostäder. Fler bostäder i Hägerstensåsen är förenligt med översiktsplanen och kan bidra till ett levande område med utvecklade stadskvaliteter. Genom att befintlig och ny bebyggelse innehåller verksamhetslokaler utvecklas platsbildningen vid torget vilket i förlängningen stärker stråket mot Teaterparken och närliggande stadsdelar.

Planarbetet kommer studera vidare den nya bebyggelsens volym utifrån platsens förutsättningar och påverkan på närliggande bebyggelse. Även lämplig angöring, parkering, avfallshantering och gårdsyta behöver studeras vidare. Lokaler bör möjliggöras i bottenvåningar för att skapa ett levande torg och gaturum. Det kulturhistoriskt värdefulla posthuset ska värnas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT