



Handläggare: Andrew Blank
Tfn 08-508 27 226

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Åkermytan 9 (Åkermytan centrum) i stadsdelen Hässelby Villastad (ca 80 bostadsrättslägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Citycon AB, fastighetsägare till Åkermytan 9 avser att utveckla Åkermytan Centrum, ett centrum bestående av ca 9000m² lokaler som inrymmer bl.a. butiker, bibliotek och vårdcentral. Under 2012 genomförde Åkermytan Centrum en omfattande modernisering av centrumet. Ett utveckling av bostäder i närområdet skulle kunna ytterligare stärka platsen. Planområdet ligger i anslutning till Åkermytan Centrum och omfattar ca 7500m² av fastigheten Åkermytan 9.

Förslaget innebär ca 80 bostadsrättslägenheter placerade kring en central, upphöjd gård som byggs ovanpå ett garageplan. Bebyggelsen varierar i höjd från ca 3 till 6 våningar med eventuell vinds/takvåning. De högre husen placeras mot Växthusvägen. Lägre bebyggelse förslås utmed Drivbänksvägen med syfte att kunna möta och ansluta till villa- och radhusbebyggelse på andra sidan gatan. Boendeparkering sker huvudsakligen i överbyggt garage. Befintlig förskola inom planområdet rivs.

Kontoret ställer sig positivt till områdets utveckling och finner det intressant att skapa nya bostäder i den här knutpunkten. Att uppföra bostäder på platsen kan bidra positivt till områdets stadsbild, till ökad trygghet och till en fortsatt utveckling av området. Kontoret anser dock att förslaget måste vidareutvecklas bl.a. avseende utformning, exploateringsgrad och höjder, gestaltning, boendemiljö samt parkeringslösning.

Utlåtande

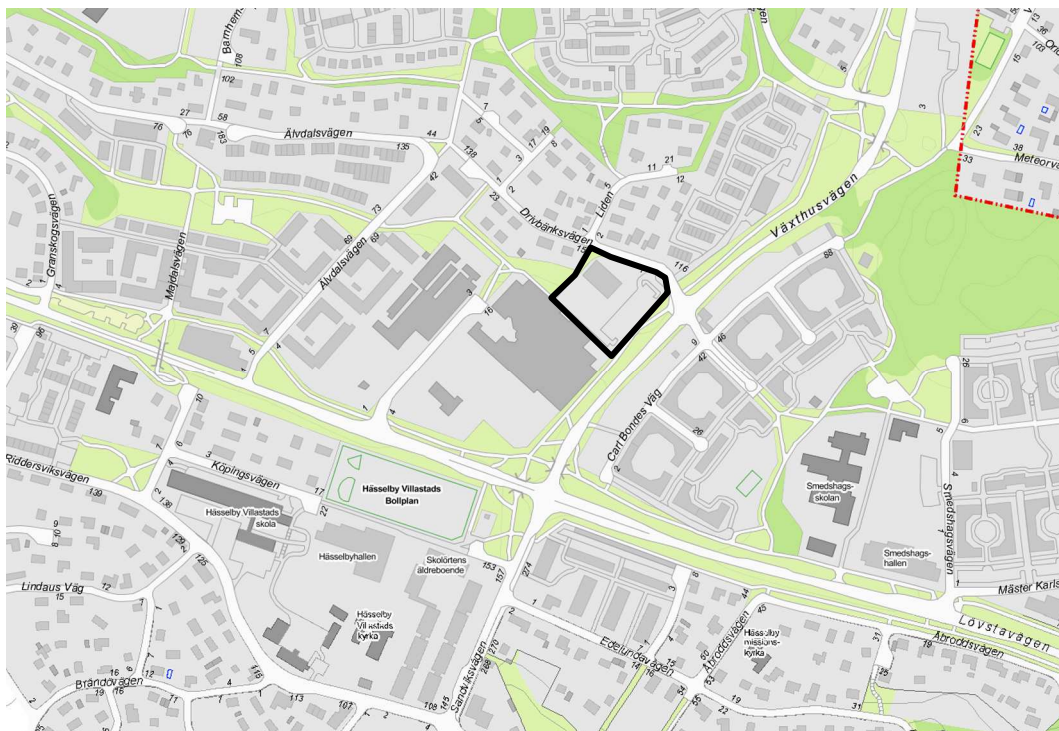
Bakgrund och syfte

Citycon AB, fastighetsägare till Åkermynatan 9 avser att utveckla Åkermynatan Centrum. Citycon AB förvärvade Åkermynatan Centrum 2006, ett centrum bestående av ca 9000m² lokaler som inrymmer bl.a. butiker, bibliotek och vårdcentral. Under 2012 genomfördes en utbyggnad av Åkermynatan Centrum med ca 1500m² för nya butikslokaler samt en omfattande modernisering med bl.a. renovering av fasaden. En utveckling av bostäder i närområdet skulle kunna ytterligare stärka platsen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Åkermynatan 9.

Plandata

Planområdet är beläget nordöst om Åkermynatan Centrum och omfattar ca 7500m² av fastigheten Åkermynatan 9. Planområdet avgränsas av Åkermynatan Centrum i sydväst, Drivbänksvägen i norr, ett parkmarksstråk med gång- och cykelväg samt Växthusvägen i öst. I nordväst avgränsas planområdet av parkmark och bostadsbebyggelse.



Lokaliseringskarta – Ungefärliga planområdet markerat i svart.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Promenadstaden där planområdet finns angivet som tät stadsbebyggelse.

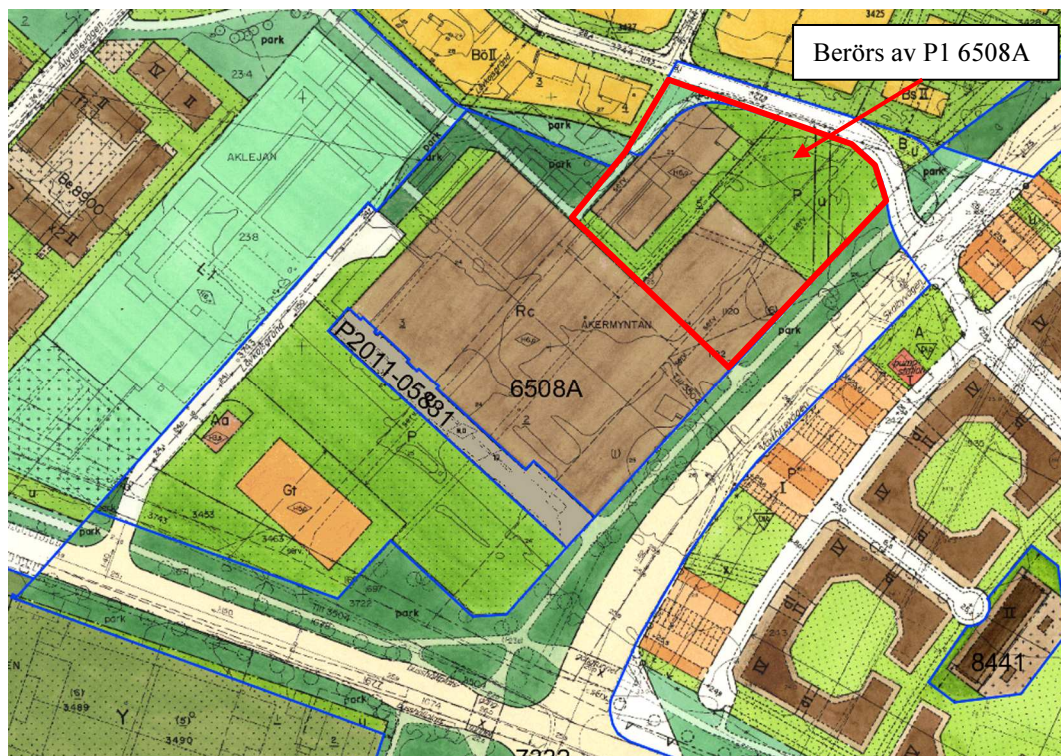
Enligt Promenadstaden (strategi 4) behöver, för att kunna uppfylla planeringsinriktningar och uppnå en hållbar tillväxt, en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar med bostäder, verksamheter och anläggningar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden. Det framgår även att en omvandling av befintliga stadsmiljöer och kompletteringar med ny bebyggelse ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

Detaljplan

Detaljplanen P1 6508A från 1975 anger markanvändningen bebyggelse av kommersiell, social eller kulturell karaktär med anknytning till stadsdelscentrum, park och parkering.

Pågående detaljplanarbeten

Detaljplanarbete för bl.a. en ny, större förskola samt ca 20 radhus pågår inom kv. Snödroppen ca 300 meter nordost om planområdet. Dessutom kommer Trädskolan och Riddarsvik att planläggas för ca 300 lägenheter.



Utdrag ur gällande detaljplan, ungefärliga plangränser markerade i rött.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av något riksintresse eller andra förordnanden.

Förutsättningar

Bebyggelse inom området

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en enplans förskola om 4 avdelningar som uppfördes i mitten på 1970-talet, samtidigt som centrumanläggningen.

Foto. – befintlig förskola.



Angränsande bebyggelse

Angränsande till planområdet finns olika typer av bebyggelse i varierade skala och höjd.

Merparten av bebyggelsen är uppförd under 1970- och 1980-talet.

I sydväst gränsar området till Åkermytan Centrum, en relativt anspråkslös centrumbebyggelse i en våning över mark. Entré finns till köpcentrumet både mot kundparkeringen mot Lövstavägen, men även mot en inom planområdet mindre kundparkering. Vid centrumets norra del finns en fritidsgård med entré mot parken. I övrigt är denna del av centrumet relativt slutet med något av en baksideskaraktär. Den upplevs som otrygg och skadegörelse har förekommit helger och kvällstid.

Mot norr gränsar planområdet mot ett bostadsområde från 1970-talet bebyggt med både 1,5-plans villor och med radhusbebyggelse i två plan. Radhusen är enhetliga till sin karaktär medan villabebyggelsen är mer splittrade. Gemensam är dock den indragna placeringen från gatan.



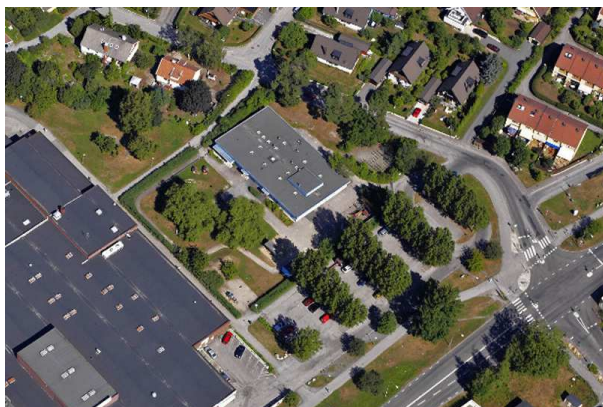
I sydost, på andra sidan Växthusvägen, finns ett område med flerbostadshus uppförda under 1980-talet. Husen är putsade, ca fyra våningar höga och byggda kring större, gemensamma gårdar med parkeringshus mot gatan.

Foto – Radhusbebyggelse i norr och flerbostadshus i öster.



Mark och vegetation

Marken utgörs huvudsakligen av en asfalterad kundparkering. De delar av planområdet som tillhör förskolan är delvis hårdgjorda. Träd finns planterade emellan parkeringsplatser samt utmed Drivhusvägen och parkmarken utmed Växthusvägen.



T.h. - Ortofoto över planområdet

Marken lutar mot sydväst där skillnaden mellan Drivhusvägen och centrumbebyggelsen är ca 3 meter.

Gång och cykelvägarna ligger i parkmark och kantas av gröna ytor och planteringar som bidrar till ett sammanhängande nät av gröna promenader och cykelstråk. Från planområdet österut finns mer eller mindre sammanhängande parkområden. Villaområden bidrar med en frodig grönska och gröna samband.



Analyskarta

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett område som inte har inventerats av Stadsmuseet. Stadsmuseet informerar om att befintlig förskola med omgivande utemiljö har vissa kulturhistoriska värden som tidstypiskt daghem, men ingår inte i en välbevarad helhets miljön från 1970-talet.

Gator och trafik

Planområdet angörs via tillfart från Drivbänksvägen. Härifrån nås en mindre kundparkering och är tillfartsväg för lastområdet vid centrumets östligaste del.

Trafikmängden i anslutning till området kommer att öka i och med att Växthusvägen förlängs och en länk skapas mellan västerort och Veddesta/Jakobsberg och Barkaby handelsplats. Prognoserna i MKB för förlängningen av Växthusvägen visar att trafikmängden kan öka med 3000 - 4000 till ca 12 000 – 13 000 fordon/dygn. Utvecklingen av Åkermýntans Centrum kan förväntas leda till en viss ökning av biltrafiken.

Kollektivtrafik

Tunnelbana finns inte anslutning till området. Närmast tunnelbana finns vid Hässelby Gård, Johannelund eller Vällingby Centrum. Bussförbindelser finns från Åkermýntan Centrum till närliggande tunnelbanestationer.

Gång- och cykeltrafik och stråk

Gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet, främst utmed Växthusvägen och Löfstavägen samt mot öster genom ett sammanhängande gröntstråk.

Tydliga viktiga stråk finns mellan centrumet och angränsande bostadsområden. Entréer från centrumet mot planområdet bidrar till rörelser och stadsliv. Många rörelser sker även mellan parkeringsplatsen och centrumet.

Service

Ett välutbyggt serviceutbud finns vid Åkermýntan Centrum med bl.a. livsmedelsbutik, vårdcentral, bibliotek och fritidsgård.

Hälsa och säkerhet

Buller

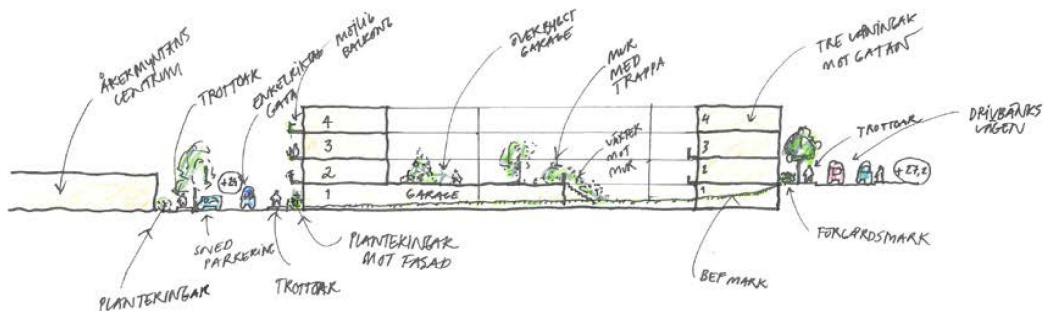
Planområdet exponeras av trafikbuller. Enligt stadens bullerkartläggning ligger ekvivalent nivån på 2 meters höjd inte över 55 dBA inom planområdet. Bullernivåerna kan förväntas öka i samband med ökade trafikmängder utmed Växthusvägen och i samband med den utvecklingen som sker vid Åkermýntans centrum. Buller från transporter till och från Åkermýntans centrum samt lastning och lossning är en bullerkälla som måste beaktas.

Förslaget

Förslaget innebär ca 80 bostadsrättslägenheter byggda kring en central, upphöjd gård som byggs ovanpå ett garageplan. Bebyggelsen varierar i höjd från ca 3 till 6 våningar med eventuell vinds/takvåning. De högre husen placeras mot Växthusvägen. Lägre bebyggelse förslås utmed Drivbänksvägen i syfte att kunna möta och ansluta till villa- och radhusbebyggelse på andra sidan gatan. Befintlig förskola inom planområdet rivs.

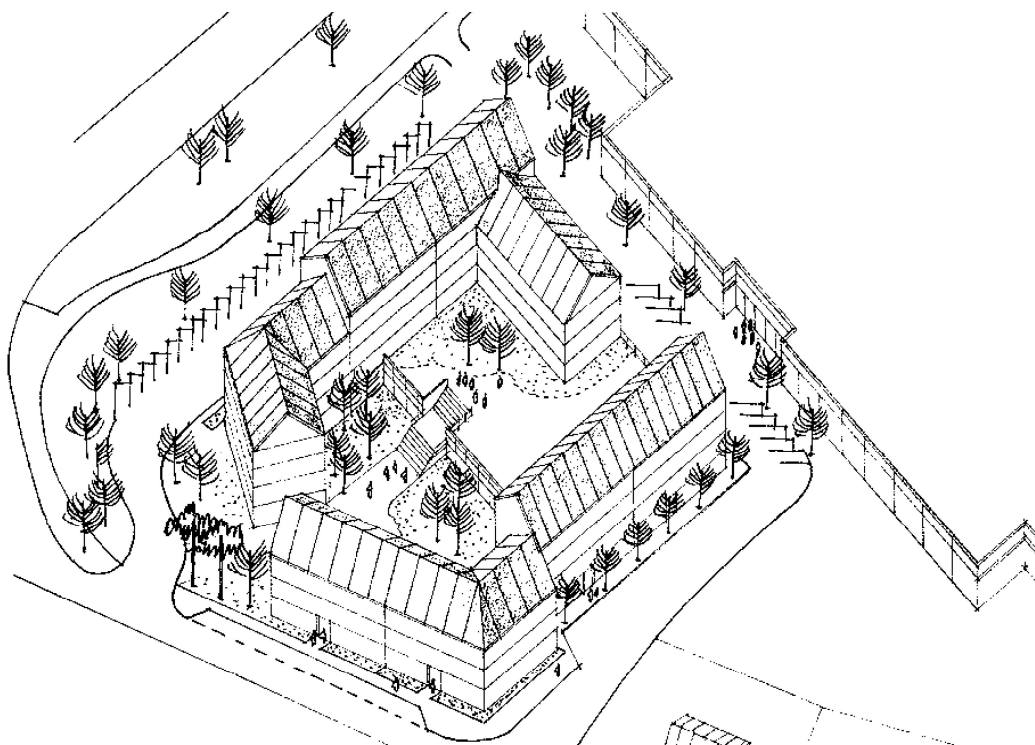


Byggnaderna har i förslaget en stadsmässig utsida och bildar tillsammans en omsluten och mer privat gård. Huskropparna föreslås vara uppdelade för att kunna varieras i både höjd, utformning och färgsättning. Mot korsningen Drivbänksgratan och Växthusvägen i områdets nordöstra del bildas en plats mellan husens gavlar som genom t.ex. plantering och gestaltning kan ge platsen en tydlig identitet.



Sektion (Sweco)

Längs den nya gatan som bildas mellan bostäderna och centrum eftersträvas en mer stadsmässig karaktär med möjlighet att förlägga nya butiker i de norra delarna av Åkermymtans centrum. I dag finns redan en entré från detta håll. På detta sätt kan en blandning av bostäder och butiker skapas. Med hjälp av avvikande markbeläggning, planteringar och gestaltning kan entrén göras tydligare och förstärka stadsmässigheten och förhållandet mellan centrum och den nya bebyggelsen. I bostädernas bottenvåning finns förutom entréer även möjlighet att inrymma tvättstugor och andra bostadskomplement som ytterligare kan stärka tryggheten.



Volymstudie (Sweco)

Tillfart till området följer i princip den befintliga infarten och föreslås vara dubbelriktad. En ny enkelriktad gata föreslås utmed centrumet som leder tillbaka till Drivbänksgatan. Längs Växthusvägen och utmed centrumbyggnaden föreslås ca 50 parkeringsplatser, främst till för Åkermynthans centrums behov. Parkering till bostäderna föreslås anordnas huvudsakligen i garagevåning placerad i gatuplan. Totalt planeras mellan 50-80 parkeringsplatser.

Förslaget påverka inte befintliga gång- och cykelvägarna. Dock innebär de nya bostäderna ökad trygghet i området och utmed gångstråken.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ekonomi

Planbeställaren ska bekosta planarbetet enligt planavtal och gällande taxa.

Planprocess och tidsplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande. Den beräknade tidsplanen är följande:

Start-PM	kvartal 1, 2013
Samråd	kvartal 3, 2013
Granskning	kvartal 1, 2013
Antagande	kvartal 2, 2014
Laga kraft	kvartal 2, 2014

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Åkermymtans Centrum är en viktig centralpunkt och knutpunkt lokalt i stadsdelen. Kontoret ställer sig positivt till områdets utveckling och finner det intressant att skapa nya bostäder i den här knutpunkten. Att uppföra bostäder på platsen kan bidra positivt till områdets stadsbild, till ökad trygghet och till en fortsatt utveckling av området. Kontoret anser dock att förslaget måste vidareutvecklas på ett antal punkter innan samrådet.

Bebyggelsestrukturen och gestaltning

Den befintliga stadsbilden, där planområdet omringas av olika typer av bebyggelse innebär att utformning, volymer, höjd och exploateringsgrad behöver studeras vidare för att säkerställa att mötet mellan befintlig och ny bebyggelse fungerar. Gestaltungsfrågorna kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

God boendemiljö

Faktorer som bidrar till en god boendemiljö, såsom gårdens utformning och funktion, ljusförhållanden, störningar från trafik och lastområdet samt trygghet måste också studeras. Gården kommer att bidra starkt till en hög boendekvalité varför goda möjligheter att utnyttja och vistas på gården behöver redovisas och gårdens utformning studeras vidare. Solstudier över gården behöver genomföras.

Utveckling av stråk och trygghet

Förslaget har som ambition att utveckla befintliga stråk och stärka tryggheten i området. Baksideskänslan som idag finns mellan Åkermymtans Centrum och den planerade bebyggelsen ska minskas. Förslaget anses bidra positivt till ökad trygghet i området och intill befintliga stråk.

En garagevåning placerad i gatuplan innebär mer slutna och inaktiva fasader som kan bidra till bl.a. ökad otrygghet. Garagets placering och utformningen, påverkan på blivande gatumiljö samt förhållandet mellan gata och bebyggelse behöver studeras närmare.



Parkering

Kontoret anser att området inte har det goda kollektivtrafikläge som innebär att ett p-tal under 1,0 kan accepteras. Boendeparkering behöver anordnas inom kvartersmarken och inte genom samutnyttjande av centrumets parkering, vilket kan medföra problem såsom långtidsparkering vid centumparkeringen eller att boenden inte kan utnyttja parkeringen vid centrumets öppettider, samt en ökad andel parkering på redan belastade gator i omgivningen.

Övrigt

Övriga frågor som är relevanta att studera i det fortsatta planarbetet är bl.a. trafikbuller, markförhållanden, trafik och parkering, tillgänglighet, och energi.

SLUT