



Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Henriksbergs verksamhetsområde (175 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av program samrådet och
uppdrar åt kontoret att genomföra plansamråd samt ställa ut planförslaget.

Niklas Svensson
Tf stadsbyggnadsdirektör

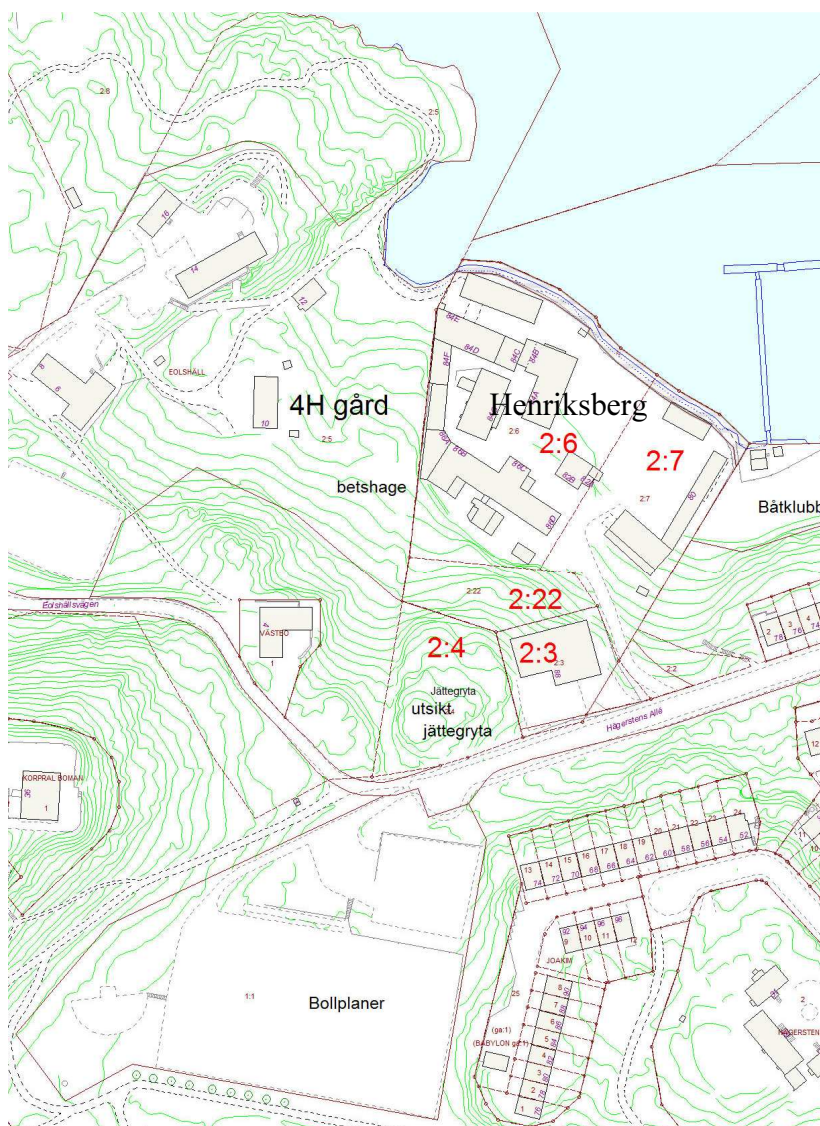
Bo Bergman

Susanne Werlinder

Bilaga: Remiss- och samrådsredogörelse från programsamrådet

Sammanfattning

Kontoret fick 2011-01-20 i uppdrag av nämnden att påbörja planarbete för utveckling av Henriksbergs verksamhetsområde i enlighet med kontorets utlåtande. Fastighetsägarna Trust Real Estate och Stiftelsen Nejip-Henriksberg, hade dessförinnan ansökt om planändring för att utveckla sina fastigheter med nya bostäder och verksamheter. Ett förslag togs fram som behövde prövas utifrån störningsrisk gentemot intilliggande 4H-verksamhet, kulturhistoriska värden, markföreningar, trafikangöring, strandskydd mm. Planarbetet inleddes därför med ett programsamråd som genomfördes våren 2013. Programsamrådet utvisade att det finns en stor oro från flera håll för att nya bostäder kan riskera verksamheten vid 4H-gården. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen bedömer dock att en samlokalisering är möjlig. Störningsriskerna mellan bostäder och djurhållning har utretts vidare efter samrådet. Under förutsättning att de åtgärder som beskrivs i utlåtandet genomförs bedömer kontoret att de nya bostäderna inte medför ett hot mot 4H-verksamheten. Även övriga synpunkter bedöms kunna hanteras i det fortsatta planarbetet.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Kontoret fick 2011-01-20 i uppdrag av nämnden att påbörja planarbete i enlighet med kontorets utlåtande. Trust Real Estate AB, ägare till Hägersten 2:3 och Stiftelsen Nejip-Henriksberg, ägare till fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt innehavare av tomträtten Hägersten 2:22 hade dessförinnan ansökt om planändring för att utveckla sina fastigheter med nya bostäder och verksamheter. Gällande översiktsplan-Promenadstaden anger natur på stadens mark och tät stadsbebyggelse för de aktuella fastigheterna. De privatägda fastigheterna är ej detaljplanlagda men längs stranden löper ett x- område, som ger allmänheten rätt att passera norr om fastigheterna längs vattnet. Fastigheterna består idag lättare industri samt kontor. Exploateringsnämnden ansökte i samband med detta om att

även pröva angränsande idrottsområde med Axelsbergs bollplan för bostads-exploatering. Stadens behov av bollplaner i området har därefter prövats och 2012 beslutade Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att Axelsbergs bollplan ska vara kvar. Kontoret har därefter tagit fram ett programförslag varvid detta område utgick.

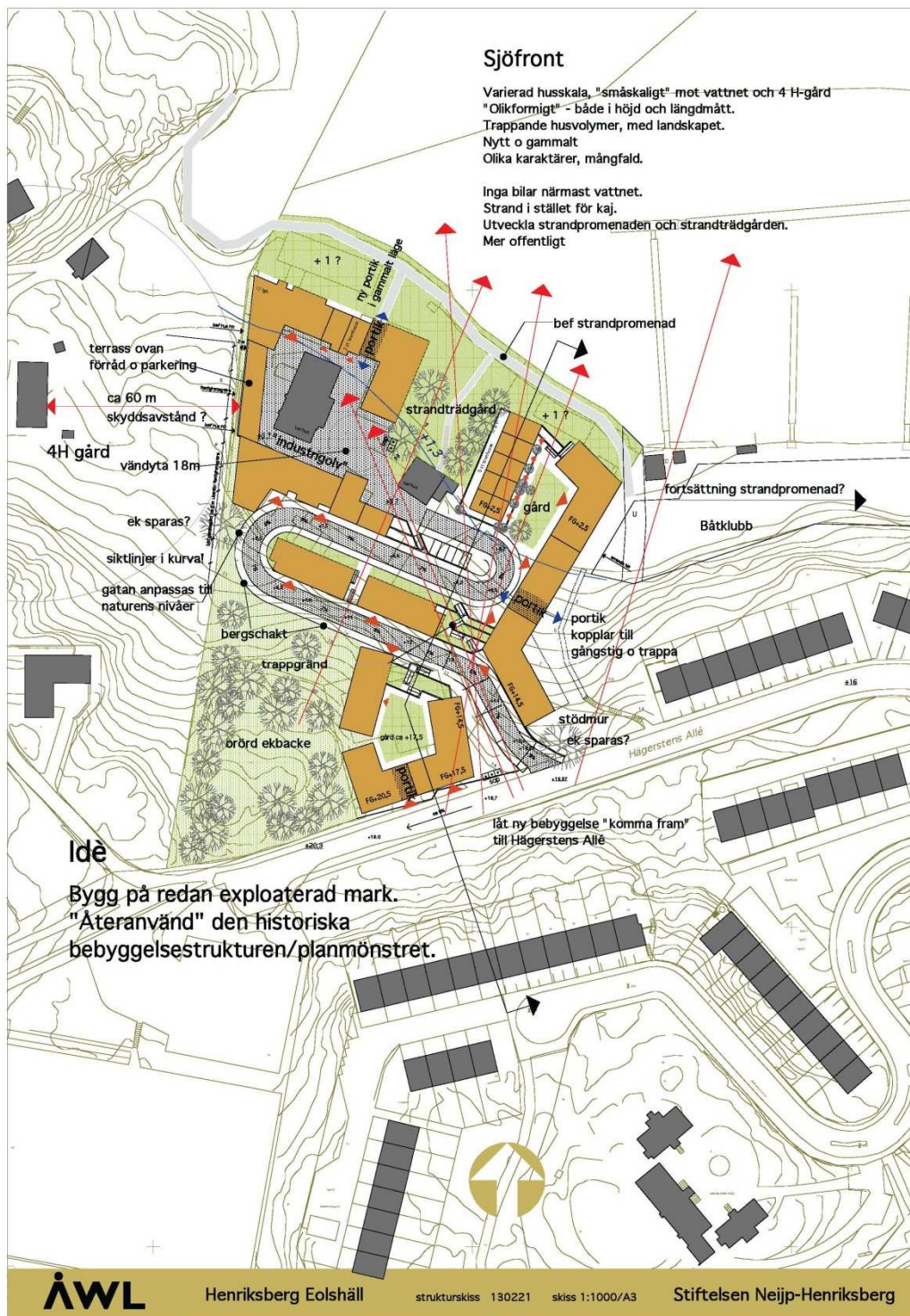


Programförslag

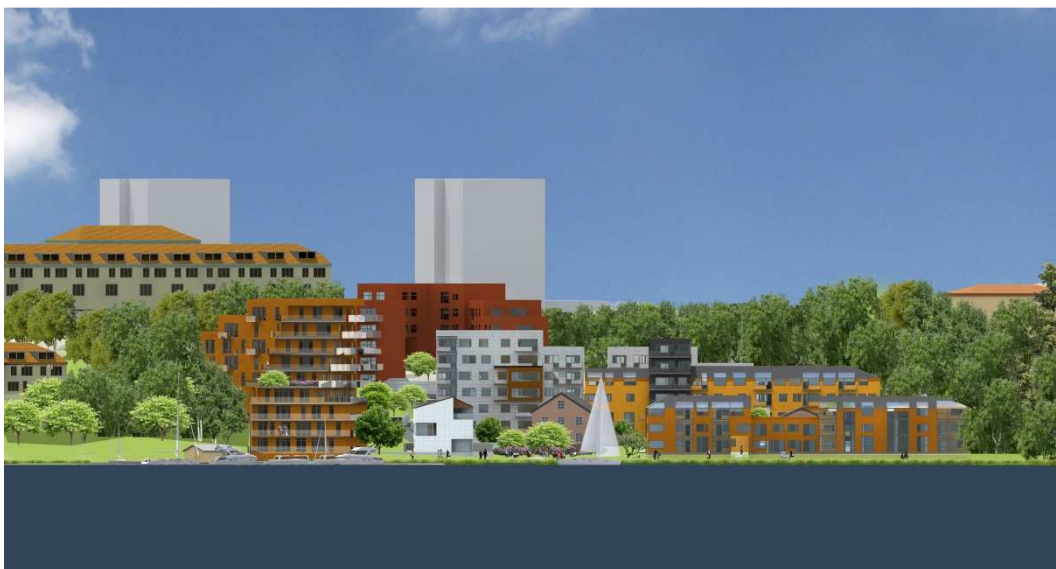
Kontorets uppfattning är att Henriksbergsområdet är intressant att pröva för utveckling med bostäder mm. Området innehåller en rad komplicerade förutsättningar som påverkar möjligheterna till exploatering som behöver klaras ut. Det gäller bl a

- möjlig lokalisering av bostäder som granne till 4H-gård med djurhållning m h t ljud- och luktstörningar, spridning av allergen och möjligheten att fortsatt kunna bedriva gårdens verksamhet utan att i framtiden riskera begränsningar
- upphävande av strandskydd,
- påverkan på kulturhistoriska värden
- trafikangöring med hänsyn till den branta terrängen
- parksamband och allmänhetens tillgänglighet till området längs vattnet
- markföroreningar och ev behov av sanering

Efter att inledande utredningar genomförts togs ett programförslag fram. Förslaget omfattar 175 nya lägenheter. Befintlig planstruktur ligger till grund för den föreslagna planstrukturen. Merparten av befintlig bebyggelse rivs. Två byggnader föreslogs behållas (hus 1 och 5 på kartan för kulturklassning).



Situationsplan



Elevation från vattnet. Befradhus ses till vänster i bilden.



Flygperspektiv från nordost

Programsamråd

Förslaget har varit på programsamråd mellan 22 april och 31 maj 2013. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i stadsdelsförvaltningens lokal Telefonvägen 30 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 16 maj 2013. Ca 50 personer deltog. Merparten av framförda synpunkter vid mötet gällde oro för att 4H-gårdens verksamhet hotas av programförslaget, ökade trafikrisker och att den föreslagna bebyggelsen var för storskalig. Många ansåg att informationen om det nya förslaget var bristfällig. Samma synpunkter har även framförts i skrivelser. Samtliga remissvar och synpunkter redovisas i bifogad samrådsredogörelse efter programsamrådet.

Sammanfattning av remissynpunkter ämnesvis:



Beteshage som gränsar mot Henriksbergs industriområde

4H-gårdens verksamhet och närhet till nya bostäder

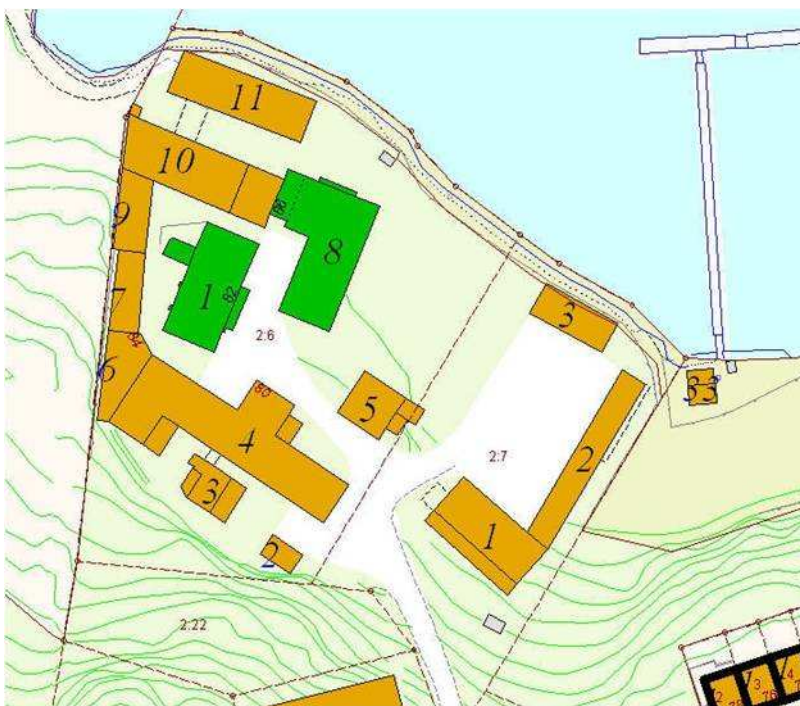
Stor oro har framförts från 4H-gården, allmänhet och närboende inför att bygga nya bostäder nära 4H-gården och att gårdens uppskattade verksamhet med djurhållning är hotad. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen bedömer att en samlokalisering kan vara möjlig med en anpassad bebyggelseutformning.



Grönklassade byggnader, byggnad 1 till vänster behålls, byggnad 8 rakt fram och till höger föreslås rivas.

Befintliga byggnader, kulturmiljö, utformning av nya byggnader och programinnehåll

Henriksbergs industrimiljö är uppskattad och många vill ha bebyggelsen med nuvarande verksamheter kvar. Stadsmuseet anser att även hus 8 som är grönklassat (särskilt kulturhistoriskt värde) ska bevaras och rustas. Länsstyrelsen och många närboende anser att de nya bebyggelsevolymerna är för storskaliga i den känsliga miljön och att industrikaraktern ska bevaras. Skönhetsrådet är positivt till förslaget. Oro har framförts att områdets unika karaktär försvinner med en alltför omfattande nyexploatering. Många boende värnar om nuvarande verksamheter i industriområdet och vill att de ska vara kvar.



Enskilda byggnaders klassificering

Trafik

Den nya kvartersgatan byggs i kraftigt lutande sluttning. Brandförsvaret och trafikkontoret har framfört synpunkter på den nya gatans framkomlighet. Närboende är oroad för ökad trafik med ökade trafikrisker på Hägerstens Allé både under byggtiden och när projektet står färdigt. Boende påtalar att tunnelbanan är hårt utnyttjad och otillräcklig för att ta emot fler resenärer. Synpunkter har framförts både om att det planeras för få men också att det planeras för många p-platser. Cykelparkering behöver redovisas.

Grönsynpunkter, strandskydd, allmän tillgänglighet

Allmänhetens tillträde behöver säkras och flera instanser lyfter fram vikten av att strandremsan med strandpromenad blir allmänt tillgängliga. Särskilt behöver utformningen studeras med hänsyn till behov av ridväg för 4H-gårdens hästar. Avgränsningen mot den privata kvartersmarken ska vara tydlig. Boende är oroliga för att strandområdet privatiseras.



Strandpromenaden idag

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsen skriver att en miljöbedömning som följer planprocessen är motiverad då en rad frågor behöver utredas vidare. Länsstyrelsen efterfrågar ytterligare studier inom följande:

- Bebyggelsens omfattning, påverkan på landskapsbilden och på områdets natur- och kulturvärden.
- Dagvattenhanteringen behöver utredas vidare eftersom berörs.
- Länsstyrelsens delar kommunens uppfattning att strandskyddsdispens är möjligt men att skyddet bör ligga kvar i den bebyggda delen av strandzonen. Det är viktigt att allmänhetens tillgång till stranden säkras i detaljplanen.
- Lösningar behöver preciseras på hur en samlokalisering av 4H och bostäder kan fungera med minimala störningar t ex gödselhantering och utökad vegetationsridå.
- Risker avseende förorenad mark och behov av marksanering behöver studeras.
- Översvämningsriskerna är stora för de nedre delarna av planområdet. Anpassning behöver göras till lägst +2,8m RH2000.

Övriga synpunkter

Boende framför att det är fullbyggt i området. Det framförs att det är ont om förskolor och skolor och att situationen först behöver lösas för de som redan bor i stadsdelen innan det byggs fler lägenheter. En ny elnätstation behövs.

Kontorets ställningstagande

4H-gården

Utgångspunkten i planeringen av nya bostäder är att 4H-verksamheten med sin djurhållning ska vara kvar och att projektet ska utformas på ett sätt som gör det möjligt. Frågan har studerats vidare efter programsamrådet avseende de farhågor och risker som påtalats när det gäller störande ljud, lukt, allergen, erforderligt skyddsavstånd, störningar under byggtiden mm. De utredningar som gjorts visar att det bör vara möjligt med en samlokalisering. Byggherren och stadens tjänstemän har träffats tillsammans med föreståndaren för 4H-gården vid ett flertal tillfällen för att gå igenom verksamhetens förslag till skyddsåtgärder för att minska störningsrisken med nya bostäder som granne till 4H-gården. Kontorets bedömning efter att ha tagit del av remissvar och framtagna förslag till riskreducerande åtgärder är att en samlokalisering är möjlig. Bl a föreslås att nuvarande hage närmast det nya bostadskvarteret minskas för att skapa en skyddszon som planteras så att den ej lockar till kontakt mellan besökare och djur. Som compensation föreslås ny hagmark på andra sidan gården genom att riva en idag oanvänd gymnastikbyggnad och bereda marken på lämpligt sätt. Gödselhanteringen behöver också förändras med en nedgrävning av behållarna som ska vara täckta för att förhindra luktspridning mm. Riskreducerande åtgärder i anslutning till 4H-gården behöver preciseras och förutsätts bekostas av byggherren då dessa är en förutsättning för genomförande av de nya bostäderna.

Befintliga byggnader, kulturmiljö, utformning av nya byggnader och programinnehåll

Henriksbergs industribebyggelse är sliten och många byggnader är i dåligt skick och i behov av upprustning. Vid nybebyggelse och ombyggnad inträder skärpta krav på bl a framkomlighet inom området med kostsamma infrastrukturinvesteringar som följd. För ett genomförbart projekt krävs därför en högre exploatering, vilket innebär en påtaglig förändring. Kontoret anser att det är angeläget att det nya projektet utformas på ett attraktivt och bygger vidare på områdets nuvarande struktur och miljömässiga kvaliteter. Småskaligheten i befintliga gårdsrum behålls. I förslaget bevaras hus 1 och 5. Stadsmuseet m fl anser att även hus 8 bör bevaras. Detta hus bedöms av byggherren vara i alltför dåligt skick. I stället föreslås en ny byggnad med samma byggnadsvolym för att behålla den värdefulla gårdsbildningen inom området.

Trafik

Byggherren har efter programsamrådet låtit göra en trafikräkning vid Hägerstens Allé. Bedömningen är att antalet tunga trafikrörelser kommer att minska efter projektets genomförande jämfört med idag. Personbilstrafiken som tillkommer till följd av projektet beräknas uppgå till drygt 400 fordon per dygn. Trafiken kommer att vara fortsatt låg på Hägerstens Allé och bedöms inte utgöra ett problem. Kvarteret utformas med en angöringsgata med trottoar på kvartersmark. Den branta terrängen innebär krav på noggrann höjdsättning av den nya gatan för att få ett genomförbart projekt.

Park

Ett område längs stranden föreslås övergå till park för att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillträde. En strandpromenad / ridväg anläggs utmed stranden. Promenadvägen ansluts till befintliga parkvägar. Förslaget innebär en kraftig förbättring av den allmänna tillgängligheten till strandzonen.

Övrigt

Flera frågor som tagits upp i remissvaren kommer att studeras vidare och arbetas in i projektet i den fortsatta processen.

Skolsituationen liksom kapaciteten i kollektivtrafiken är angelägna frågor att lösa i samband med den omfattande planering av nya bostäder som nu pågår i hela Stockholm. Dessa frågor kan inte lösas i detta enskilda planärende.

Fortsatt planarbete

Programsamrådet och efterföljande utredningar visar att programförslaget kan ligga till grund för fortsatt planarbete. De nya bostäderna medför inte ett hot mot 4H-verksamheten om de åtgärder som beskrivs i utlåtandet genomförs. Även övriga synpunkter bedöms kunna hanteras i den fortsatta planprocessen. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att kontoret ska genomföra plansamråd och därefter ställa ut planförslaget

Miljökonsekvenser av planförslaget

Diskussion har förts med Länsstyrelsen med anledning av deras önskan om en miljöbedömning. Kompletterande utredningar har gjorts för de frågor som Länsstyrelsen önskade ha mer utförligt redovisade. Kontoret anser att utredningarna visar att projektet inte medför betydande miljöpåverkan vare sig för någon enskild fråga eller som en sammanvägning. Konsekvenserna för kulturmiljö, markföroringar, störningsrisk mellan 4H-gården och nya bostäder kommer att beskrivas utförligt i planhandlingarna.

Tillgänglighet

Den branta norrslutningen innebär att det inte går att nå merparten av bostäderna på ett tillgängligt sätt annat än med bilangöring. Avståndet till Axelbergs tunnelbanestation är mellan 600 – 700 m. De nya bostäderna kommer att uppföras tillgängliga.

Tidplan

Plansamråd	2 kv 2014
Utställning	4 kv 2014
Godkännande	4 kv 2014
Antagande KF	1 kv 2015

Handläggare

Ärendet handläggs av Anna Åsell.