

Handläggare
Jesper Fornander
Telefon 08-508 27 223Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
fastigheten Hägersten 1:1 vid Spöksonaten 1 (ca
70 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att utveckla området vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med ca 70 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum och till ett ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Bebyggelsen avses passas in mellan befintlig, karaktärsstark skivhusbebyggelse, i terräng bestående av hållmark och skog. De nya volymerna ska tydligt samspela med skivhusen och anslutas varsamt till naturmarken.

Marken ägs av Heba Fastighets AB och Stockholms stad. Del av planområdet som ägs av staden anvisades till Heba Fastighets AB den 12 december 2019.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

Bilagor: Inga bilagor

UTLÅTANDE

Syfte

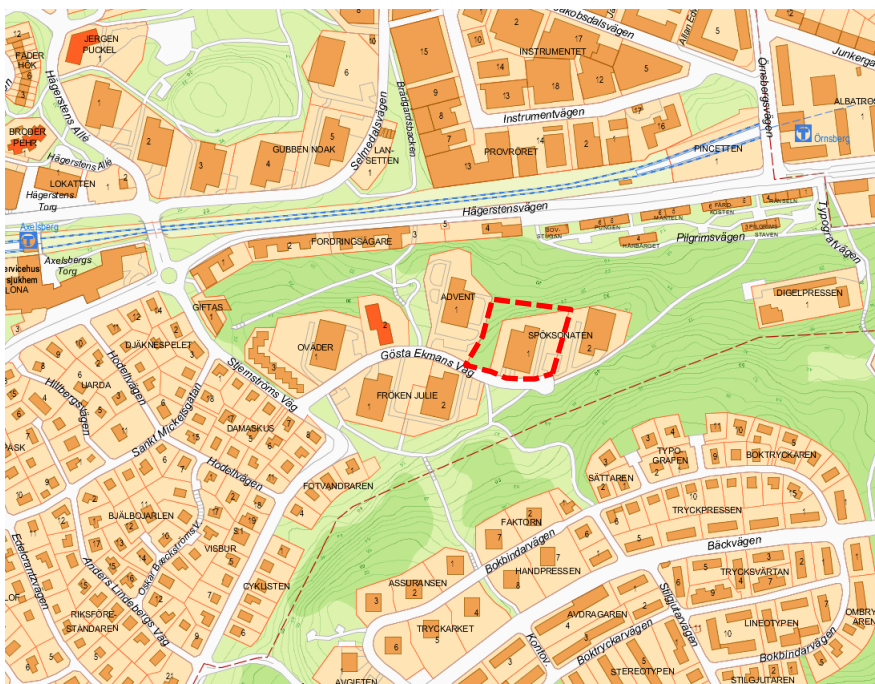
Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Gösta Ekmans väg med ny bostadsbebyggelse i ett service- och kollektivtrafiknära läge och skapa förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter med närhet till attraktiva naturområden. Planen föreslås möjliggöra för lamellhus eller punkthus omfattande ca 70 nya bostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Syftet är även att förstärka stadskvaliteterna i området och mötet mellan naturmark och bebyggelse.

Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum och till ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med närhet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar fastigheten Spöksonaten 1 och del av Hägersten 1:1. Området är ca 6500 m² stort och gränsar i öster mot fastigheten Spöksonaten 2 och i väster mot fastigheten Advent 1.



Karta som visar planområdets avgränsning. Området markerat med röd streckad linje.

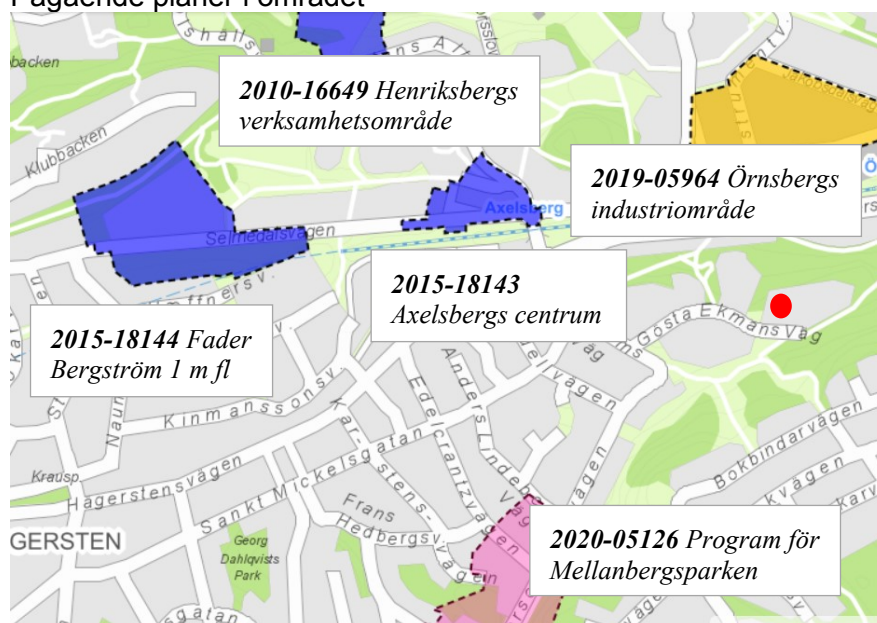


Snedbild över området med skivhusen vid Gösta Ekmans väg. Planområdet markerat med röd linje.

Gällande plan

För området gäller stadsplan Pl 5097 fastställd 1964, som anger bostadsändamål. Ingen genomförandetid återstår för planen.

Pågående planer i området



Pågående planering i området. Planområdet markerat med röd prick.

Henriksbergs industriområde (dnr 2010-16649) ska utvecklas med ca 220 bostäder, vårdboende och verksamheter i bevarade byggnader. Planen är godkänd i SBN.

I Axelsbergs centrum (dnr 2015-18143) pågår planarbete för ca 100 bostäder och centrumverksamhet. Planen har varit på samråd.

I kv Fader Bergström 1 m fl (dnr 2015-18144) planeras för ca 470 nya bostäder och två förskolor. Planen har varit på samråd.

Örnsbergs industriområde (2019-05964) ska utvecklas med 700-1200 bostäder, lokaler, förskolor och skola. Planen har ännu inte varit på samråd.

Programmet för Mellanbergsparken (dnr 2020-05126) prövar ett nytt läge för Västertorps sim- och idrottshall samt ny stadsbebyggelse som kopplar samman omgivande stadsdelar. Programmet har ännu inte varit på samråd.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Hägersten 1:1 som ägs av Stockholm stad genom Exploateringskontoret och Spöksonaten 1 som ägs av Heba fastigheter AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är området markerat som område med blandad stadsbebyggelse med stora stadsutvecklingsmöjligheter, där omfattande komplettering med bostäder, service och kultur föreslås. Det är angeläget att stärka de lokala centrumen, bl a i Axelsberg.

Byggnadsordningen

Axelsberg karaktäriseras som storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen anges bl a att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och den gröna karaktären ska tas tillvara och utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2019 att markanvisa del av Hägersten 1:1 till Heba Fastigheter.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Axelsbergs bebyggelse präglas av de stora skivhusen längs Selmedalsvägen som fortsätter upp längs Gösta Ekmans väg, på en höjd söder om Hägerstenvägen. Skivhusen uppfördes inom ramen för miljonprogrammet mellan 1965 och 1973. De är placerade med samma riktning i landskapet. Bebyggelsegruppen längs med Gösta Ekmans väg utgörs av sex skivhus i åtta våningar. Längs med gatan

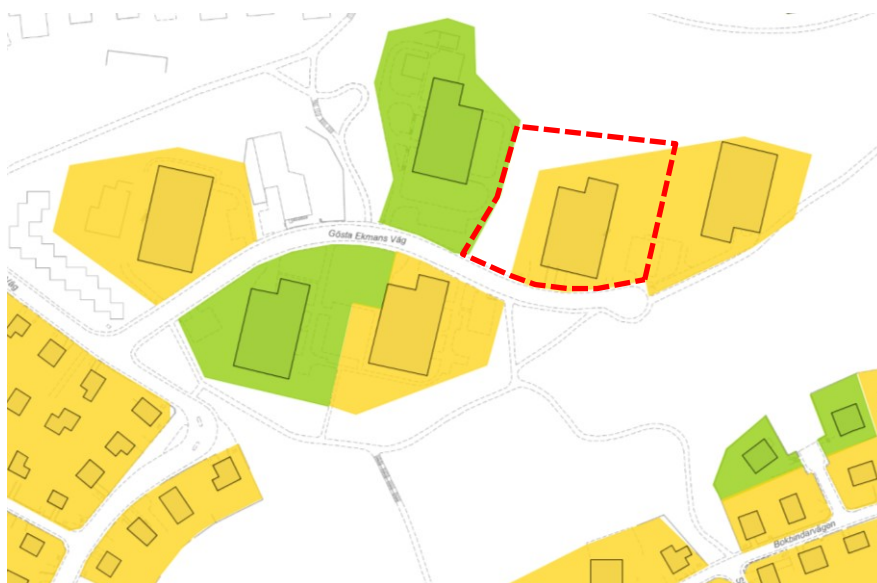
finns även en förskola som uppfördes under 2010-talet. Omgivande bebyggelse består av villabebyggelse från 1920-1960-talen samt flerbostadshus längs med Hägerstensvägen uppförda under början av 2000-talet. Axelsbergs centrum ligger centralt vid tunnelbanestationen.



Spöksonaten 1 sedd från öster vid Gösta Ekmans väg.

Kulturmiljö

Byggnaden på fastigheten Spöksonaten 1 har gul klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, d v s bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Några omgivande byggnader har grön klass, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Karta som visar kulturhistorisk klassificering. Planområde markerat med röd streckad linje.

Trafik och kollektivtrafik

Angöring till fastigheten sker direkt från Gösta Ekmans väg, en återvändsgata som via Stjernströms väg ansluter till Hägerstensvägen som är områdets huvudgata. Parkering sker i vid- och underbyggt garage på fastigheten. Lokala gång- och cykelvägar som löper genom park- och naturområden ansluter till Gösta Ekmans väg på två ställen intill planområdet. Axelsbergs tunnelbanestation ligger inom 600 meters gångavstånd från planområdet. Buss 153 som trafikerar sträckan Bredäng-Fridhemsplan har hållplatslägen vid Axelsbergs tunnelbanestation och på Hägerstensvägen nedanför planområdet. Närtrafiklinjen 907, anpassad för äldre, stannar invid fastigheten. Den trafikerar sträckan Axelsberg-Gröndal.

Miljö

Avgränsat planområde utgör del av spridningszon inom ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Området berör habitatnätverk för grodor samt habitatnätverk för ek/kärnområde för ek.

Vattenfrågor

Flödesvägar för skyfall är Gösta Ekmans väg, branten mot Hägerstensvägen och via Örmsbergs industriområde mot Mälaren. Mälaren-Fiskarfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. En exploatering med bostäder på platsen kommer att innebära en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed väntas belastningen öka. I samband med planarbetet ska hantering av dagvatten och skyfall utredas

Riskfrågor

Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet enligt tillgängliga planeringsunderlag och plandata.

Skola och förskola

Vid Gösta Ekmans väg finns förskolan Typografen. I närområdet finns förskolorna Jungfru Lona och Majamyra. Grundskolor finns vid Hägerstensåsen och Hägerstenshamnen ca 1 km från planområdet.

Service, idrott och kultur

I Axelsbergs centrum finns butiker, restauranger och vårdcentral. Bibliotek finns i Aspudden och vid Telefonplan. Ett större utbud av service, handel och närakut finns i Liljeholmens centrum. Axelsbergs bollplan ligger ca 1 km bort. Närmaste sim- och idrottshall ligger i Västertorp, ca 1,5 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdraget till området.

Planförslaget



Förslag från av FOJAB Arkitekter/Heba Fastighets AB till utbyggnad av nya bostäder invid Spöksonaten 1. Till vänster alternativ med skivhus och till höger alternativ med punkthus.

Byggaktörens förslag inför markanvisning redovisar kopplade lameller med en livförskjutning alternativt tre punkthus. I båda alternativen föreslås byggnadsvolymer i sju till nio våningar i samma riktning som befintlig bebyggelsestruktur. I fortsatt planarbete prövas lämplig typologi, skala och förhållande till intilliggande bebyggelse och gata. Hushöjder bör tydligt underordna sig nivåer på befintliga skivhus. Anslutningar av nya huskroppar till befintliga nivåer och naturmark behöver göras varsamt och med mål att skapa en tydlig och väl samordnad helhetsmiljö. Parkering förutsätts lösas i befintligt garage. Lämpligt parkeringstal och eventuella mobilitetstjänster ska fastställas i planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för ca 70 bostäder i ett attraktivt natur-, service och kollektivtrafiknära läge.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse ska tydligt förhålla sig till intilliggande, tidstypisk bebyggelse och det kuperade landskapet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planen bidrar med bostäder på en naturnära, attraktiv plats som är välförsörjd med kollektivtrafik. Bostäderna bidrar till ett tryggare gaturum och till att lokal närservice kan utvecklas i linje med översiktsplanen.

Trygghet

Ny bebyggelse som aktiverar gatan och skapar ett större flöde av människor bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhet

Den tillkommande bebyggelsens bidrag till ökad trygghet och närhet till service och kollektivtrafik i stadsmiljön är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse avses utformas för att samspela med intilliggande byggnaders volym och arkitektur med ett samtida uttryck. Anpassning till terräng och naturmark ska vara varsamt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk. Boende i de nya bostäderna får nära till grönområden och promenadstråk längs Mälaren.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor. Dagvatten ska renas och fördröjs inom fastighet i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet.

Naturmark tas i anspråk för nya byggnader men intrånget ska minimeras. Ekologiska samband som påverkas av byggnationen avses återskapas inom projektet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för buller eller luftföroreningar över gränsvärdena. Inga kända källor till markföroreningar finns på platsen.

Teknisk försörjning
Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

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 kommer att inhämtas 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 i SBN	26 maj 2021
Samråd	april 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	januari 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Heba Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av planområdet med ca 70 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett natur-, service- och kollektivtrafiknära läge. Exploatering i anslutning till Spöksonaten 1 bidrar till ett mer effektivt nyttjande av marken och möjlighet att omvandla delar av befintlig markparkering till bostäder och gårdsytor, vilket kan bidra till målet om en klimatsmart och tålig stad. Projektet kan även bidra till att stärka det lokala sambandet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation genom ett tydligare definierat och mer befolkat

gaturum. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en sammanhållen, väl gestaltad och tydligt avläsbar helhet.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Stadsbyggnadskontoret anser att 70 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge motiverar att viss naturmark tas i anspråk. Ny bebyggelse med bostäder som bildar trygga och sammanhängande stadsrum ska tillföras området samtidigt som ursprunglig stads- och landskapsbild bör vara fortsatt läsbar.

Anslutning av ny bebyggelse till naturmark och topografi behöver studeras och hanteras varsamt i det fortsatta planarbetet. I den fortsatta processen behöver även frågor som geoteknik, naturmiljö, dagvatten, kulturmiljö, riskfrågor, barnkonsekvenser och parkering utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT