

**Handläggare**  
Torbjörn Johansson  
Telefon 08-508 27 352Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av  
Hägerstensåsen 1:2 vid kvarteret  
Dragningslistan i stadsdelen Hägersten  
(39 bostäder)****Förslag till beslut**

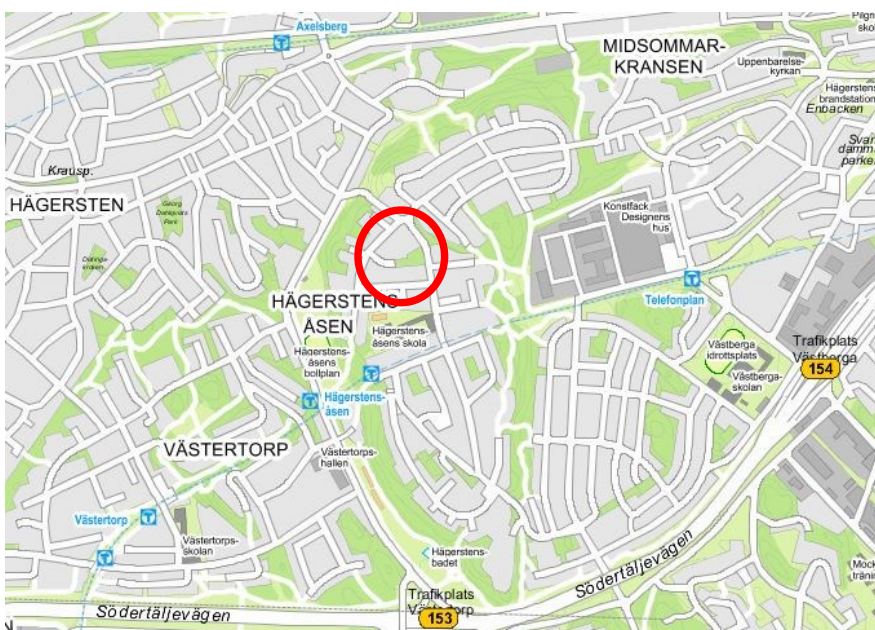
Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll    Susanne Werlinder

**Sammanfattning**

Planförslagets syfte är att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med 39 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen i Hägerstensåsen. Marken ägs av staden. Exploateringsnämnden har i beslut 2015-03-19 anvisat marken för bostäder till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Parallellt pågår ett planarbete för fastigheten Dragningslistan 3 där Pargema Förvaltnings AB önskar uppföra ett hus med ca 40 lägenheter. Planförslagen kan bli viktiga bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdets läge markerat med en röd cirkel i Hägerstensåsen.*

## UTLÅTANDE



*Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen markerat med röd linje. Ett parallellt pågående planarbetet har planområdet markerat med grön linje.*

### Bakgrund

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB har ansökt om markanvisning för ett flerbostadshus rymmandes 39 hyresrätter. Den aktuella marken vid kvarteret Dragningslistan i Hägerstensåsen ägs av staden och består av en slänt i naturmark ned mot Sparbanksvägen med äldre hållmarksbarrskog och blandskog med ett bestånd av gamla träd med högt ekologiskt värde.

Exploateringsnämnden har i beslut 2015-03-19 anvisat marken för bostäder till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Och har därefter begärt att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

### Planområdets läge och omfattning

Området är i gällande plan markerat som ett parkområde (naturmark med blandskog och hållmarksbarrskog) beläget mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen. Vinstvägen är en återvändsgata med sin vändplats mot parkområdet. Planområdet gränsar i norr till fastigheterna Dragningslistan 4 och 5 och i söder till fastigheterna Lotteriet 10, 11 och 12. Höjdskillnaden inom planområdet är ca 7 meter från Sparbanksvägen upp till Vinstvägen och genom området går en gångväg.

### Dragningslistan 3

Parallellt med detta planarbete pågår ett arbete i kv Dragningslistan där Pargema Förvaltnings AB har begärt planändring för att kunna uppföra ett bostadshus med ca 40 lägenheter, Dnr 2017-04262.



*Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan och därifrån gångvägen genom parkområdet ned till Sparbanksvägen.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm, anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse med omgivande områden avsatta som natur.

Tunnelbanesträckningen anges som ett befintligt och utvecklingsbart samband som enligt en av huvudstrategierna i översiktsplanen skall stärkas.

### Gällande stadsplan



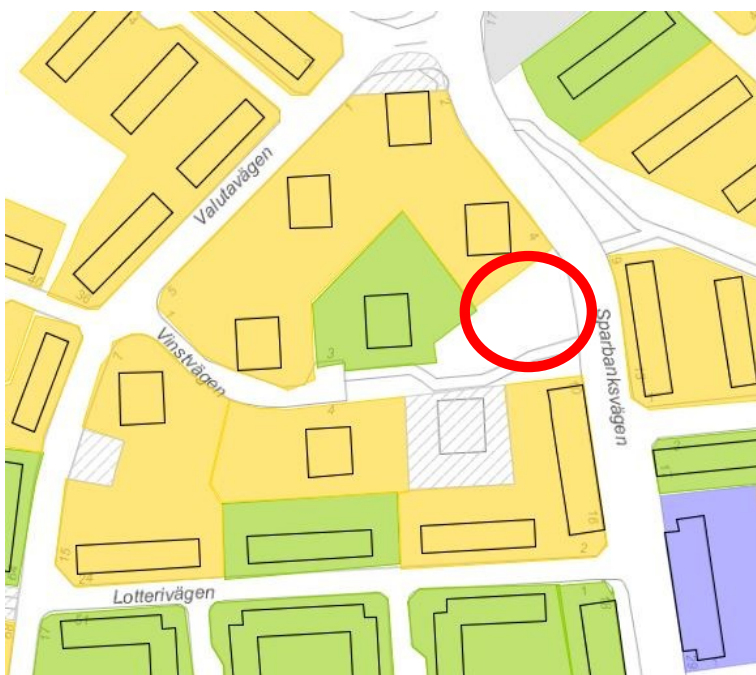
*Utsnitt ur gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 194. Planen anger park eller allmän plats, planterad.*



*Aktuell planmosaik med planområdet markerat med röd linje. Söder om planområdet ses ett tillskott av ett punkthus vars detaljplan vann laga kraft 1990. Se byggrätten vid pilen.*

#### Riksintresse

Hägerstensåsen är inte utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården eller som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



*Stadsmuseets klassificeringskarta. Ungefärligt läge för eventuell exploatering markerat.*

#### Kommunala beslut

Exploateringsnämnden har i beslut 2015-03-19 anvisat marken för bostäder till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Och har därefter begärt att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

## Förutsättningar

### Skolor och förskolor

Skol- och förskolebehovet i stadsdelen kommer under planarbetet utredas i samverkan med stadsdelsförvaltningen. Hägerstensåsens skola med F-6 verksamhet ligger mindre än 150 meter från fastigheten.

### Landskapsbild

Området i den aktuella delen av Hägerstensåsen är bebyggd med lamellhus och på höjden punkthus. 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. Byggnadernas höjd följer trädtopparnas. Den högsta punkten på åsen markeras ytterligare genom ensembler med punkthus i sex våningar som höjer sig över trädtopparna. Punkthusen vid Vinstvägen har sadeltak och var ursprungligen putsade till skillnad från andra områden i Hägersten där husen är byggda i rött tegel.

### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sparbanksvägen som har ett trafikflöde på ca 3600 fordon per dygn. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Vanligtvis är nivåerna något högre upp på fasaden pga bakgrundsbuller.

### Luftkvalité

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Föreslagen byggnation på platsen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet

### Miljökvalitetsnormer vatten

Vattnet från planområdet går via reningsverk till vattenförekomsten Strömmen. Det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

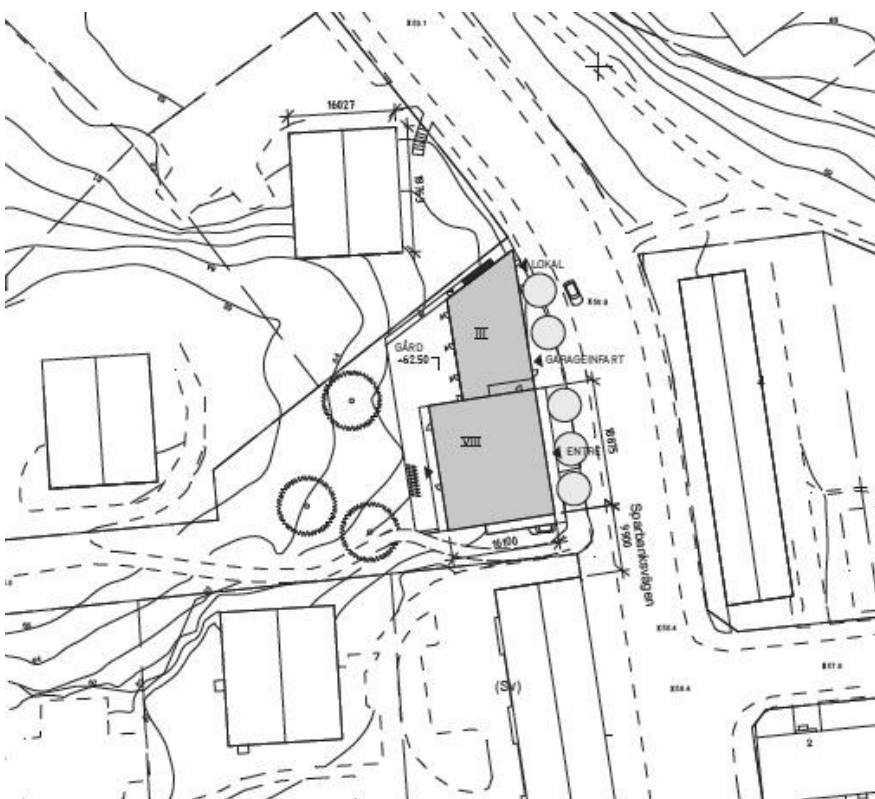
### Markföroreningar

Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet bedömer miljöförvaltningen att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom området.

## Planförslaget

Del av planområdet överförs till kvartersmark. Hur stor del får prövas under planarbetets gång. Den befintliga gångvägen kan få en något ändrad dragning söder om den nya byggnaden.

Bostadshuset utefter Sparbanksvägen föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar med fyra hyresradhus och ett punkthus i 8 våningar med 35 hyreslägenheter, totalt 39 lägenheter. I entréväningen föreslås en lokal, infart till garage för ca 14 bilar, cykelparkering och teknikutrymmen. Förslaget är på ca 3 000 kvm BTA.



### Situationsplan

Den nya byggnaden är placerad så att den stärker gaturummet mot Sparbanksvägen och bidrar med nya entréer och en möjlig lokal. Byggnaden ligger i samma riktning som övrig bebyggelse längs gatan och är aningen tillbakadragen för att ge plats åt garageinfart samt träd som fördröjer dagvatten och delvis kompenserar för nedtagna träd på tomten. Gatuplanet ligger i souterräng och ett terrassbjälklag på första våningsplanet möter slänten i väster och fungerar som gård. En befintlig allmän gång- och cykelbana på tomten bevaras men dras delvis om. (KOD Arkitekter)



*Illustration utefter Sparbanksvägen. (KOD Arkitekter)*



*Illustration av byggnadens fasad mot Sparbanksvägen.  
(KOD Arkitekter)*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade

verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De viktigaste miljö- och hälsoaspekterna att ta hänsyn till och som har betydelse för projektet utgörs av buller och naturvärden. Dessa kommer att studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Buller

En bullerutredning ska tas fram som redovisar vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas. Det bör vara möjligt att uppföra en byggnad så att ljudnivån på ljustämplad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För smålägenheter om högst 35 kvm är riktvärdet 60 dBA.

Om punkthus bedöms vara lämpligast för platsen kan byggnaderna behöva anpassas efter bullersituationen för att riktvärdet vid fasad ska klaras. Byggnadsutformningen har även stor betydelse för ljudnivån på uteplats. Vid beräkning av bullervärden ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

#### Naturvärden

Platsen består av äldre hållmarksbarrskog och blandskog med ett bestånd av gamla träd med högt ekologiskt värde. Miljöförvaltningen föreslår att en naturvärdesinventering ska göras som bör kompletteras med en bedömning av påverkan på ekologiska spridningsfunktioner i den gröna infrastrukturen och aktuella habitatnätverk.

Åtgärder för att kompensera inlämnad naturmark kommer att utredas under planprocessen. Det är önskvärt att fastigheten inte blir övervägande hårdgjord utan ger möjlighet till grönska på gården.

#### Dagvatten

Vid tillkommande bebyggelse ökar mängden spillvatten som ska tas omhand i befintligt avloppsnät. Möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten i ny tillkommande bebyggelse bör studeras. Dagvatten som uppstår på kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmarken. Dagvattenanläggningarna ska utrustas med bräddfunktion så att även flöden som överskrider 20 mm kan hanteras och rinna av på markytan utan att orsaka skada.

En dagvattenutredning bör redovisa hur dagvattnet från området ska omhändertas. Påverkan och åtgärder för de kvalitetsfaktorer som särskilt behöver beaktas för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas måste redovisas specifikt. Detsamma gäller utsläpp av ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas. Åtgärder

för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå i utredningen.

#### Stadsbild

Hägerstensåsen har en sammanhållen och enhetlig bebyggelse bestående av trevånings lamellhus och punkthus. Särskilt tydligt är det längs Sparbanksvägen. Stadsmuseet anser därför att en kompletterande byggnad i just det här läget bör ha en hög grad av anpassning till den befintliga bebyggelsen. Den bör antingen utformas som en fortsättning på raden av lamellhusen längs Sparbanksvägen eller ansluta till gruppen av punkthus i kvarteret Dragningslistan. Det närbelägna centrum utmärker sig med byggnader med tydlig egen karaktär. En ny byggnad vid Sparbanksvägen som inte är anpassad till områdets karaktär och/eller som sticker ut får inte konkurrera med centrumbebyggelsen.

#### Tillgänglighet

Området som ska provas för bebyggelse är inte tillgängligt. Stigningen mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen är brant. Det är en nivåskillnad i slänten/terrängen på ca 7 meter. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning och utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

#### Risk

Utifrån riskidentifieringen har Storstockholms brandförvar, SSBF, inte hittat några riskkällor i närheten till planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

#### Transporter

För att främja cykelanvändningen i området är det viktigt att det finns god tillgång bra och säker cykelförvaring både inomhus och utomhus. I planhandlingarna ska antalet cykelparkeringsplatser redovisas på motsvarande sätt som för bilparkeringsplatser.

#### Ekonomi

Planarbetet bekostas genom planavtal.

**Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

**Preliminär tidplan**

Start-PM	6 april 2017
Plansamråd	kvartal 3 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 2 2018

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen kan utvecklas och anser platsen lämplig att pröva för förtätning. En ny byggnad på platsen kan stärka Sparbanksvägens stadsrum och bli ett nutida inslag i smalhusstaden. Den nya byggnadens bottenvåning ska tillföra gatan kvalitéer.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av hyresbostäder i en halvcentral stadsdel. Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Bebyggelsevolym, typ och placering kommer att bearbetas i detaljplaneprocessen.

Planförslaget kan bli ett viktigt bidrag tillsammans med pågående planarbete för Dragningslistan 3, totalt ca 80 lägenheter varav hälften hyresbostäder, för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska starta.

SLUT