

Handläggare
Pia Ölvebro
Telefon 08-508 27 261

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Hägerstensåsen 1:2 invid Dragningslistan 5 i stadsdelen Hägerstensåsen (44 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll
Avdelningschef

SAMMANFATTNING

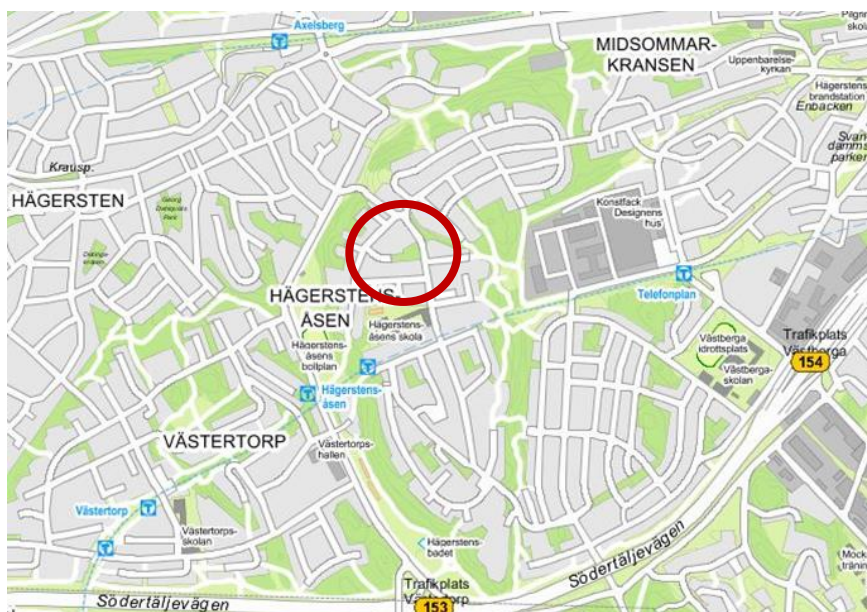
Planförslaget syfte är att ge möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus med 44 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett punkthus i 8 våningar och tre radhus på en gemensam entrévåning..
Exploateringsnämnden har 2015-03-19 anvisat marken till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

Planen har genomförts med standardförfarande och genomgått en bearbetning efter samrådet. Synpunkter som inte tillgodosetts under planprocessen är att närboende vill behålla grönytan och anser att en MKB borde ha tagits fram, att Stadsmuseet önskar bättre anpassning till befintlig bebyggelse och att trafikkontoret önskar fler parkeringsplatser för bil.

Kontoret anser att förslaget är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen. Ianspråktagen naturmark har möjliggjort bostäder i ett kollektivtrafiknära läge där ett lågt parkeringstal motiveras av det stora antalet små lägenheter, god tillgång på cykelparkering samt en begränsad utsprängning i berget för entréväningen i souterräng. Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

UTLÅTANDE

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande och samrådsredogörelse



Utsnitt ur Stockholmskartan över Hagerstensåsen med planområdets läge markerat med en röd cirkel.



Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan och därifrån en gångväg genom ett parkområde ned till Sparbanksvägen. Planområdet är markerat med den kraftigare röda linjen.

Syfte

Planförslagets syfte är att ge möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus med 44 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett punkthus i 8 våningar och tre radhus på en gemensam entréväning. I entréväningen, i souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage, cykelparkering, teknikutrymmen samt en lokal vänd mot gatan. Den

befintliga gångvägen mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen ges en något ändrad dragning söder om det nya bostadshuset. Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 70 000 bostäder till 2025.

Bakgrund

Plandata

Marken ägs av staden och utgörs av en del av fastigheten Hägerstensåsen 1:2



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet vid Sparbanksvägen markerat med röd linje. Ytterligare ett planarbete är påbörjat i kvarteret på fastigheten Dragningslistan 3. Här markerat med blå linje.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944 anger park eller allmän plats, planerad.

Pågående detaljplan i området

Ett planarbete är påbörjat på fastigheten Dragningslistan 3, Dnr 2017-04262, där Pargema Förvaltnings AB har begärt planändring för att kunna uppföra ett bostadshus med ca 40 lägenheter. En startpromemoria godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Samrådet genomfördes när den tidigare översiktsplanen (2010) gällde. Här framhålls att markanvändningen i Hägerstensåsen kan effektiviseras och trygghetsskapande åtgärder bör genomföras genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Med

förbättrade kopplingar över åsen kan områdets samband med omgivande stadsdelar stärkas.

Stockholms översiktsplan som vann laga kraft i mars 2018 anger att Hägersten har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling med utmärkta kommunikationer. Sparbanksvägen markeras som en gata av lokal karaktär som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Detaljplanen är i enlighet med båda översiktsplanerna.

Riksintresse

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden har i beslut 2015-03-19 anvisat marken för bostäder till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

Nuvarande förhållanden

Natur

Parkområdet består av naturmark med gles hällmarkstallskog. Det finns inslag av lövträd i sluttningen. Inga rödlistade arter har hittats. Området har betydelse för de ekosystemtjänster naturmarken tillhandahåller som rening av vatten och luft. Höjdskillnaden på naturområdet är som mest ca sju meter med lägsta punkt vid Sparbanksvägen.



*Vinterbild från
Sparbanksvägen med
naturområdet till vänster.
(Conec)*

Landskapsbild/stadsbild

Hägerstensåsen är bebyggd med lamellhus, oftast i tre våningar och på höjden punkthus. Den högsta punkten på åsen markeras ytterligare genom ensembler med punkthus i sex våningar som höjer sig över trädtopparna. Punkthusen i kvarteret Dragningslistan

har sadeltak och var ursprungligen putsade till skillnad från andra områden i Hägersten där husen är byggda i rött tegel.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen som har otillfredsställande ekologisk status och en god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021 med undantag av bromerad difenyleter (flamskyddsmedel), kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Området avleds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen. Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För att minska belastning på reningsverket och för att minska bräddningar i ledningsnätet är det viktigt med reducering av både föroreningar och flöden även för kombinerade nät.

Dagvatten

Området utgör ett av de högre partierna i omgivningen. Berg i dagen och tunna moränlager har en begränsad förmåga att ta emot vatten. Dagvatten från området avrinner diffust mot Sparbanksvägen. Vid större regn avrinner nederbörden ytligt utmed områdets topografi generellt ner mot Sparbanksvägen. Vid skyfall bedöms Sparbanksvägen utgöra sekundär avrinningsväg.

Kulturmiljö

Hägerstensåsen är inte utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Det aktuella planområdet omgärdas huvudsakligen av gulmarkerade fastigheter med punkthus och lamellhus, byggnader med positiv betydelse för stadsbilden enligt Stadsmuseets klassificering.

Trafik och kollektivtrafik

Sparbanksvägen hör till huvudgatunätet med en uppsamlande funktion och är således en av de större gatorna med ett trafikflöde på ca 3 600 fordon/dygn. Separata cykelbanor saknas men en ny cykelbana planeras på Sparbanksvägen. Planområdet ligger cirka 600 m från tunnelbanestation Hägerstensåsen och Sparbanksvägen trafikeras av buss mellan Liljeholmen och Hökmossen dagtid och en buss nattetid.

Riskfrågor

Några riskkällor i närheten har inte identifierats. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planområdet utsätts för trafikbuller från Sparbanksvägen. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd.

Trygghet och tillgänglighet

Områdets sociotopkarta anger att 60-75 % av Hägerstensåsens bebyggda område utgörs av värdefulla friytor. Grönstrukturen på kvartersmarken har ofta en halvprivat karaktär genom närheten till husen, men staket och andra avgränsningar saknas i stort sett i hela området, vilket gör grönytorna tillgängliga. Hägerstensåsen omges dessutom av tre större parker med socialt och kulturellt utbud såsom friluftsteater, bollplaner, utomhusbad, idrottsplats, uteserveringar mm. Det finns skolor och förskolor och Hägerstensåsen är väl fungerande för barnfamiljer.

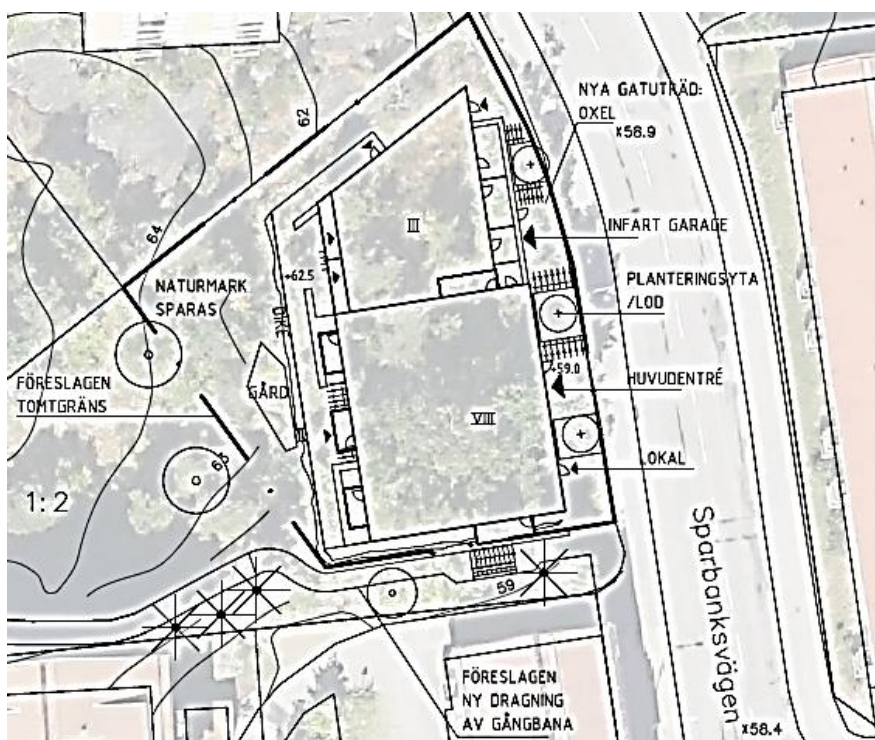
De större parkstråken har relativt hög tillgänglighet då de genomkorsas av stigar och parkvägar. På flera ställen begränsar dock branta lutningar och trappor rörelsefriheten för personer med funktionshinder. Belysning finns längs vissa av parkvägarna men inte alla, vilket känns otryggt efter mörkrets inbrott. Det är dock positivt att parkvägarna nyttjas regelbundet av hundägare och motionärer. För säkerheten är det också positivt att bostadsparkeringsring är insprängd i grönskan på gårdarna, då boende och besökare därmed ges möjlighet att hålla viss uppsyn.

Planförslaget

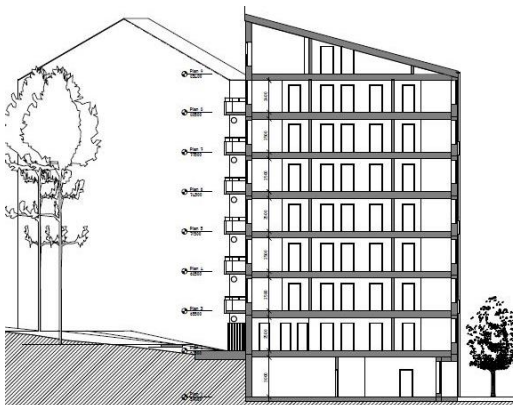


Illustration utmed Sparbanksvägen som visar den nya bebyggelsen. (Kod Arkitekter)

Marken i planområdet överförs från parkmark till kvartersmark. Ett flerbostadshus föreslås utmed Sparbanksvägen som en kombination av ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter och ett lamellliknande hus i tre våningar med tre hyresradhus, totalt 44 lägenheter. I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage, cykelparkering, teknikutrymmen samt en lokal vänd mot gatan. Den befintliga gångvägen mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen får en ändrad dragning söder om den nya byggnaden.



*Situationsplan som visar den nya byggnadens placering.
(Kod Arkitekter)*



*Sektion som visar
höjdförhållandet till
närliggande punkthus i
Dragningslistan 5. (Kod
Arkitekter)*

Gestaltungsprinciper

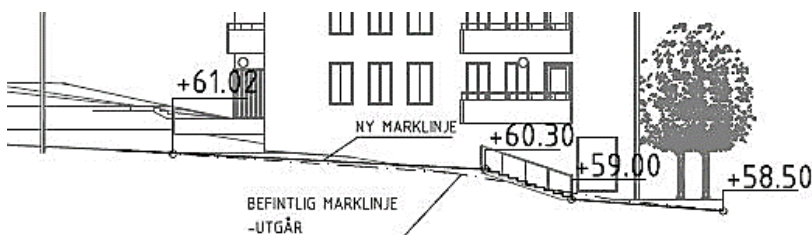
Det finns två huvudsakliga material på fasader i Hägerstensåsen, dels puts i ljusa kulörer och dels rött tegel. För att få en kontinuitet i bebyggelsen är det lämpligt att någon eller en kombination av dessa material används. Utskjutande balkonger medges inte mot Sparbanksvägen. Taken utformas som ört/sedum/grästak så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden.

Parkering för cyklar och bilar

Riktlinjen "Cykelparkeringstal i nyproduktion" ger ett behov av 112 platser. Av dessa rymmer 70 cyklar i tvåvåningscykelställ i cykelrum och 42 cyklar utomhus. Garaget rymmer 12 platser för bilar varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpool-platser.

Gångväg

Den befintliga gångvägen på parkmark är inte tillgänglig då höjdskillnaden från Vinstvägen ned till Sparbanksvägen är 6 - 7 meter. Gångvägens nya dragning söder om den nya byggnaden förses med en trappa. Gångvägen ligger fortsatt på parkmark och utanför det aktuella planområdet.



Längdsektion av gångvägen. (Kod Arkitekter)



Bilden visar i perspektiv den nya föreslagna trappan som tar upp en höjdskillnad på ca 1,3 meter. (Kod Arkitekter)

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär att en del av nuvarande skogsparti, som enligt kringboende har en rekreativ funktion förutom som biotop, ersätts med bostäder utmed Sparbanksvägen.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Stockholm har under en tid varit en av Europas snabbast växande städer. Befolkningsökningen har legat runt 15 000 personer per år. Resultatet är en omfattande bostadsbrist. Stockholm stad har beslutat om ett högt bostadsmål med 70 000 bostäder som ett delmål 2019 - 2025. De många mindre kompletteringsprojekten bidrar sammantaget till att förbättra stadens bostadsförsörjning.

Näringsliv och kulturmiljö

Utbudet av närservice i Hägerstensåsen är främst koncentrerat kring Riksdalertorget, ca 200 meter från planområdet. Här finns matbutik, blomsteraffär och några restauranger. Vid Riksdalertorget ligger Medborgarhuset som utgör en målpunkt med samlingslokaler för

möten, studiecirklar och liknande. Med ett ökande kundunderlag med fler boende i området har utbudet möjlighet att utökas.

En sammanhängande stad

Ur ett jämställdhetsperspektiv kan konstateras att deltagandet i planprocessen har speglat en jämställd dialog. Ingen påtaglig skillnad mellan könen har påvisats i engagemang och inlämnade synpunkter. Att området tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till natur och lek i närheten av området. Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är god vilket ger barn möjligheten att gå i skola i stadsdelen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Hägerstensåsen karakteriseras av välstuderade tidstypiska bostadshus från främst 1950- och 60-talen. Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Sparbanksvägen förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse. Samtidigt ansluter det nya huset till skala och uttryck till angränsande bebyggelse. Genom att behålla gångvägen genom naturområdet mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen är det fortsatt möjligt att avläsa topografi och grönska.



Översiktsvy med den nya bebyggelsen inlagd vid Sparbanksvägen. (Kod arkitekter)

En klimatsmart och tålig stad

Sparbanksvägen är en samlande huvudgata uppe på åsen. Bullervärdena utmed gatan kräver lägenheter med en bullerskyddad sida. Luftkvaliteten i området med närhet till grönska är god. Inga kända markföroreningar finns eller riskfrågor. För att omhänderta ökade flöden och föroreningshalter föreslås i planförslaget ett öppet dike där vattnet från höjden väster om byggnaden vid regn leds förbi

huset till fördröjningsmagasin innan vattnet når dagvattenledningen i Sparbanksvägen.

Planprocess

Detaljplanen har tagits fram med standardförfarande. Plansamråd pågick 2017-09-12 - 2017-10-24. Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med ca 44 lägenheter. Samrådsmöte hölls den 3 oktober i Tekniska Nämndhuset där tre personer närvarade. 37 yttranden inkom varav 21 från remissinstanser och 16 från sakägare och närboende. Närboende framförde kritiska synpunkter mot samrådsförslaget, framförallt 8-våningshuset. Stadsmuseet anser att den nya byggnaden antingen ska utformas som ett lamellhus eller ett punkthus och Skönhetsrådet tillstyrker om byggnaden förses med sadeltak.



Samrådsförslaget

Illustration utmed Sparbanksvägen som visar ett flerbostadshus med 45 hyreslägenheter. Byggnaden visar en kombination av fyra radhus och ett punkthus i 8 våningar, 41 lgh. på en sockelvåning (Kod arkitekter)

Ett bearbetat förslag med 44 lägenheter ställdes ut för granskning 2018-06-20 – 2018-08-29. (Illustration sid 6) Byggnaden har på begäran av fastighetsägaren till Dragningslistan 5 dragits tillbaks från tomtgränsen så att den nya byggnaden nu ligger 4,5 meter in på tomten mot tidigare ca 2 meter. Detta innebär att byggnadsarean minskat, vilket medfört att ett radhus utgått och att garaget blivit mindre, nu 12 garageplatser mot 18 i samrådsförslaget. Punkthuset och radhusdelen har i bearbetningen givits ett tydligare förhållande mot Sparbanksvägen då radhusdelen förskjutits dryga två meter in över gårdsbjälklaget från gatan. Diskussionen om sadeltak eller pulpettak har pågått genom hela planprocessen. Båda takformerna har bedömts möjliga och båda medges i planen.

Samlade synpunkter

Under granskningen har 24 yttranden inkommit varav åtta från remissinstanser. Sakägare och närboende vill behålla grönytan och motsätter sig ny bebyggelse som de anser avsevärt skulle försämra boendemiljön. Trafikkontoret önskar fler parkeringsplatser för bil och Stadsmuseet önskar fortsatt bättre anpassning till den befintliga bebyggelsen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

En startpromemoria godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06 där nämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande (39 lägenheter).

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär och har samråtts med länsstyrelsen.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om bostadsmålet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Åsikten att bebyggelsen avsevärt skulle försämra boendemiljön avseende utsikt, sol- och ljusinfall för närboende delas inte av stadsbyggnadskontoret. Viss påverkan kommer ske men avstånden mellan husen är förhållandevis stort och läget är väderstrecksmässigt gynnsamt. Under vinterhalvåret skuggar redan de befintliga punkthusen varandra och närliggande lamellhus.

Kontoret accepterar det mindre garaget med färre parkeringsplatser. Alternativet är att spränga ut ett större garage i berget, djupare in på tomten vilket inte är önskvärt för platsen. Kontoret hänvisar till antalet små lägenheter (39 st av 44), det goda kollektivtrafikläget och att förslaget har bra utrymmen för cyklar och menar att det nu mindre garaget är acceptabelt.

Diskussionen om pulpettak eller sadeltak har medfört att huset även har prövats med sadeltak. Kontoret menar att båda taktyperna

fungerar väl på platsen så frågan har lämnats öppen med en minsta takvinkel som stöd i bestämmelserna. Kontoret illustrerar dock pulpettakets vilket avviker från närliggande punkthus men med ett tydligt eget uttryck.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående ställningstagande innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen

Inkomna synpunkter har endast föranlett redaktionella förändringar i planbeskrivningen. Planområdet har dock minskats något på plankartan då plangränsen i söder och öster justerats för att ge möjlighet att spara flera träd på stadens mark. Detta har föranletts av stadens och byggherrens fortsatta arbete med projekteringen av gångvägen på parkmark.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT