

Handläggare
Pia Ölvebro
Telefon 08-508 27 261**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv. Kassörskan 3 med flera (cirka 55 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

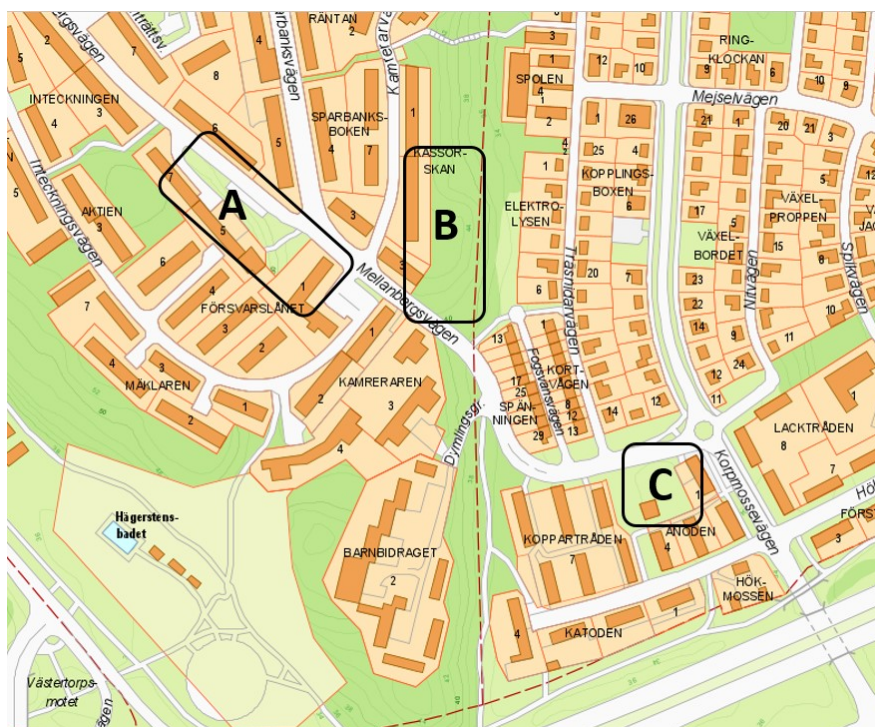
Planförslaget syftar till att utveckla ett område längs Mellanbergsvägen i Hägerstensåsen med cirka 55 nya bostäder, i ett service- och kollektivtrafikhärläge. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer definierat gaturum, tydligare koppling till Hökmossen och till ett ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Bebyggelsen ska förhålla sig till den tidstypiska lamellhusbebyggelsen, anpassad till områdets natur och topografi. De nya volymerna ska tydligt samspela med omgivande bebyggelse och anslutas varsamt till naturmarken. Entréer ska vända sig mot gata, och bottenvåningar ska upplevas öppna och inbjudande.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till en byggaktör den 21 oktober 2021.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*



Karta som visar planområdets delområden A, B och C.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla del av Mellanbergsvägen med ny bostadsbebyggelse i ett service- och kollektivtrafikhärläge och skapa förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter med närhet till attraktiva natur- och parkområden. Planen föreslås möjliggöra för ny bebyggelse med cirka 55 nya bostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Syftet är även att förstärka stadskvaliteterna i området och mötet mellan naturmark och bebyggelse.

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

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget längs Mellanbergsvägen i Hägerstensåsen och Hökmossen med närhet till Hägerstensåsens centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar delar av Västberga 1:1. Området är sammanlagt cirka 7 000 m² stort och gränsar mot fastigheterna Försvarslånet, Kassörskan och Anoden.



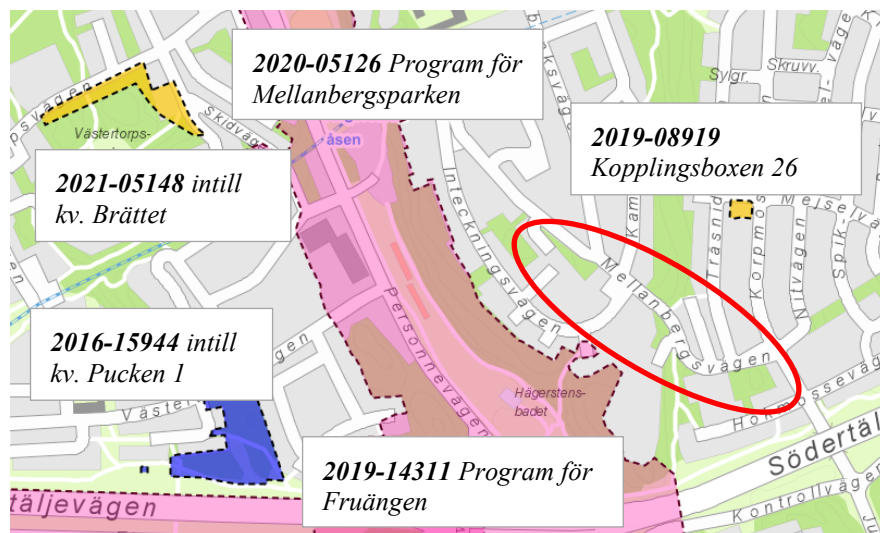
Snedbild över området. Planområdet markerat med röd linje.

Gällande plan

Inom området gäller stadsplan 2663, 2993, 96005 samt 2951.

Området är planlagt som park och allmän plats.

Pågående planer i området



Pågående planering i området. Ungefärligt planområde markerat med röd oval.

Detaljplanen för Västberga 1.1 invid kv. Pucken 1 (dnr 2016-15944) omfattar utveckling med cirka 110 bostäder upplåtna med hyresrätt. Planen antogs i SBN december 2020 men är överklagad.

Detaljplan för del av Västertorp 1:1 med flera, invid kv. Brättet (dnr 2021-05148), möjliggör uppförande av cirka 75 nya bostäder. SBN beslutade om planstart 2021. Planen har ännu inte varit på samråd.

Detaljplan för Kopplingsboxen 26 (dnr 2020-08919) prövar sex–åtta radhus i Hökmossens villaområde. SBN beslutade om planstart i juni 2021. Planen har ännu inte varit på samråd.

Program för Fruängen (dnr 2019-14311) utreder förutsättningar för stadsutveckling av Fruängen med bostäder, centrumfunktioner, arbetsplatser, skola och offentliga rum, bytespunkt för olika kollektivtrafikslag samt stärkta kopplingar mot omgivande stadsdelsområden och Huddinge kommun. SBN tog beslut om att starta programarbete i juni 2021. Programmet 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. SBN tog beslut om att starta programarbete i december 2020. Programmet har ännu inte varit på samråd.

Markägo förhållanden

Planområdet utgörs av delar av Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad genom Exploateringskontoret.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen har stadsdelen vissa möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Med förbättrade kopplingar över åsen kan områdets samband med omgivande stadsdelar stärkas. Mellanbergsvägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär. Planområdet är i översiktsplanen markerat som område där komplettering kan prövas.

Stockholms byggnadsordning

Hägerstensåsen karaktäriseras som grannskapsenhet i Stockholms byggnadsordning. Stadsbyggnadskaraktären kännetecknas bland annat av tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrum. I vägledningen anges bland annat att grannskapsenheterna ska utvecklas med utgångspunkt i de centrala parkstråken, dalgångarna och den karakteristiska parkutformningen. Bostadsgårdar, gator och byggnader ska anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara. Parkering på förgårdsmark och bostadsgårdar bör

undvikas. Lokala stråk kan utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning av området till en byggaktör den 21 oktober 2021.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Hägerstensåsen ligger på en höjdrygg omgiven av delvis starkt sluttande naturmark, som är karaktärsskapande och utgör en del av ett sammanhängande parkrum. Planområdet ligger i gränsen mellan Hägerstensåsens höjdplatå och Hökmossens villabebyggelse på flackare mark, i anslutning till ett grönstråk i nord-sydlig riktning. Grönstråket består delvis av en skogbeksädd brant och binder samman Teaterparken i norr med Mellanbergsparken i sydväst. Bebyggelsen är ursprungligen uppförd under 1940- och 50-talen och har därefter förtätats efter hand. Planområdets närområde är bebyggt med lamellhus från sent 1940-tal, huvudsakligen i en trevåningsskala med sadeltak och fasader i rött tegel eller puts i varma kulörer.



Vy längs Mellanbergsvägen. Delområde A (till vänster i bild) sett från sydost.



Vy längs Mellanbergsvägen. Delområde B (till höger i bild) sett från sydost.



Delområde B sett från söder.



Delområde C sett från norr.



Delområde C sett från väster. Ersättningsplats för lekplats ska studeras i planarbetet.

Kulturmiljö

Byggnaderna i anslutning till planområdet har av Stadsmuseet givits grön och gul klassning. Grön klass innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klass innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



Karta som visar kulturhistorisk klassificering. Planområdets delområden markerade med röd linje.

Trafik och kollektivtrafik

Mellanbergsvägen har smala gångbanor på båda sidor och saknar separat cykelbana. Parkering sker på markparkering på fastighet (delområde A) och som kantstensparkerings längs sidogatorna och delar av Mellanbergsvägen. Till Hägerstensåsens tunnelbanestation är det 300–750 meter. Buss 147 mellan Hökmossen och Liljeholmen har hållplatser i anslutning till planområdet, liksom nattbuss 192 som trafikerar sträckan Fruängen–Stockholm C.

Miljö

Delar av området ingår i ett habitatnätverk för ek och angränsar till ett ekområde. Området är utpekad som värdestrakt med ek av länsstyrelsen. Naturvärden i området är död ved, grovädal samt träd- och buskskikt. Inom stadsdelsområde Hägersten bedöms på sociotopkartan grönområdena inklusive vegetationen på branterna i Hägerstensåsen ha särskilt höga värden för utevistelse och friluftsliv.

Vattenfrågor

Strax sydost om delområde A finns en lågpunkt intill fasad på fastigheten Försvarslånet 1. Mellanbergsvägen utgör flödesväg för skyfall. Ytvatten avrinner mot Tyresån, som är en vattenförekomst för vilken särskilda föreskrifter gäller. En exploatering med bostäder inom planområdet kommer att innebära en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed riskerar belastningen att öka. Under planarbetet ska hantering av dagvatten och skyfall utredas.

Buller och riskfrågor

Inga föroreningskällor har identifierats i planområdet eller dess omedelbara närhet enligt tillgängliga planeringsunderlag och plandata. Bullernivåer bedöms ligga på 50–60 dBA. Partikelnivåer bedöms ligga mellan 25 och 35 mikrogram per kubikmeter, jämfört med normvärdet som ligger på 40 mikrogram per kubikmeter.

Skola och förskola

Flertalet förskolor finns i Hägerstensåsen och i angränsande stadsdelar. Närmaste grundskola är Hägerstensåsens skola (F–6), cirka 500 meter från planområdet.

Service, idrott och kultur

I Hägerstensåsens centrum finns närservice, butiker och restauranger. Ett stort utbud av service och handel finns i Liljeholmens centrum, tre tunnelbanestationer bort. Vårdcentral och bibliotek finns vid Telefonplan, en dryg kilometer från planområdet. Närmaste sim- och idrottshall ligger i Västertorp, och i den närläggna Mellanbergsparken finns bland annat fotbollsplaner och utomhusbad.

Teknisk försörjning
Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns
framdragna till området.

Planförslaget

Ny bebyggelse ska stärka Mellanbergsvägen som gaturum och förhålla sig till landskapet och den befintliga bebyggelsens skala och karaktär. Entréer ska vända sig mot gatan, och bottenvåningarna utformas öppna och aktiva. Stadsbyggnadskontoret bedömer att lamellhus med sadeltak är en lämplig typologi att pröva i det fortsatta planarbetet. Förgårdsmark mot gata bör provas och uppvuxna träd sparas i möjligaste mån. Anslutningar av nya huskroppar till befintliga nivåer, gators lutning och naturmark behöver göras omsorgsfullt och med mål att skapa en tydlig och väl samordnad helhetsmiljö. Bilparkering förutsätts lösas i garage under mark. Lämpligt parkeringstal och eventuella mobilitetstjänster ska fastställas i planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

En komplettering på platsen bidrar till målet om en växande stad genom 55 nya bostäder i ett attraktivt, service- och kollektivtrafikhärläge.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

En sammanhängande stad

En socialt sammanhängande stad

En förtätning inom planområdet stärker Mellanbergsvägen som sammankopplande länk mellan Hägerstensåsen och Hökmossen.

Trygghet

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

Jämställdhet

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

Trafik och mobilitet

Angöring till ny bebyggelse inom planområdet förutsätts ske från Mellanbergsvägen. Befintligt gatunät påverkas inte.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås ges en samtida gestaltning. Nya husvolymer ska i volym och karaktär ha ett tydligt förhållningssätt till befintlig bebyggelse. Områdets befintliga bebyggelseskala ska fortsatt upplevas som dominerande i stadsbilden. Ny bebyggelse ska även bidra till att skapa ett rumsligt läsbart och attraktivt gaturum.

Kulturliv, idrott och rekreation

Boende i de nya bostäderna får nära till grönområden och promenadstråk. I närliggande Mellanbergsparken finns bland annat utomhusbad, utegym och bollplaner.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Förslaget bidrar till ett effektivt utnyttjande av teknisk infrastruktur och befintlig kollektivtrafik. Bebyggelse i område B ska anpassas till befintligt gångstråk och grön korridor mot angränsande radhusbebyggelse i Hökmossen. Förslaget bidrar till att mer markyta hårdgörs. Tillskottet är marginellt och bedöms inte bidra till några långtgående konsekvenser för klimat eller dagvattennät. Stadens dagvattenstrategi ska följas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för luftföroreningar över gränsvärdena. För delområde C ska en bedömning av utredningsbehov för markföroreningar göras. Det finns viss risk att föroreningar i grundvattnet spridits hit från tidigare verksamhet i Telefonfabriken. I övrigt finns inga kända källor till markföroreningar. Ny bebyggelse bedöms inte utsättas för buller överskridande maximala riktvärden i bullerförordningen.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär att en elnätsstation behöver flyttas i delområde A. I anslutning till delområde C ligger en äldre elnätsstation som förutsätts ligga kvar.

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 miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer att inhämtas från kulturförvaltningen, 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	21 oktober 2021
Samråd	september 2022
Granskning	mars 2023
Antagande	juni 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med en eller flera byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av planområdet med cirka 55 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett natur-, service- och kollektivtrafiknära läge. Utvecklingen längs Mellanbergsvägen 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 sambandet med Hökmossen genom ett tydligare definierat och mer befolkat gaturum. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en sammanhållen, väl gestaltad och tydligt avläsbar helhet.

Stadsbyggnadskontoret anser att cirka 55 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge motiverar att viss naturmark tas i anspråk. Ny bebyggelse som bildar tydliga och trygga gaturum, som

stärker kopplingen till omgivande stadsdelar och sammanhängande stadsrum, väger upp att befintligt grönstråk lokalt blir smalare.

Anslutning av ny bebyggelse till naturmark och topografi behöver studeras och hanteras varsamt i det fortsatta planarbetet, och ursprunglig stads- och landskapsbild bör vara fortsatt läsbar. I den fortsatta processen behöver frågor som geoteknik, dagvatten, kulturmiljö och naturmiljö utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT