



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08- 508 22 048

Till
Hägersten- Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-06-14

Plansamråd för fastigheten Åldermannen 36-38 i Mälarhöjden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att tillåta två mindre flerbostadshus på Åldermannen 36-38 med totalt 20 lgh. Förslaget innebär också en sammanslagning av fastigheterna Åldermannen 37 och 38.

Förvaltningen har inget att invända mot ny bostadsbebyggelse på platsen under förutsättning att den befintliga idrottsytan och dess användning samt förskolans verksamhet inte påverkas, direkt eller indirekt, av förslaget. Vidare anser förvaltningen att det är positivt att en tydligare gatubild skapas, men ställer sig dock lite tveksam till utformningen av den norra byggnaden, som förefaller bli ganska dominerande i stadsbilden. När det gäller upphöjning av marken framför husen mot vägen är det mycket viktigt att tillåtna höjder inte ger ett alltför avskärmande intryck mot gatan. Angöring till garaget kommer att ske över gång- och cykelbanan som även fungerar som skolväg för många barn varför det är

viktigt att utformning sker så att en låg hastighet hålls av dem som ska angöra huset.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Plansamråd för kv Åldermannen 36,37 och 38 har kommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast 28 juni 2012.

Ärendet

Planområdet

Planområde ligger strax söder om bollplanen vid Mälarhöjdens skola, utmed Slättgårdsvägen. Mälarhöjden domineras av villor, men norrut längs Slättgårdsvägen upp till Mälarhöjdens tunnelbanestation finns flerbostadshus på två till tre våningar.



Karta över planområdets läge i stadsdelen

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att tillåta två mindre flerbostadshus på Åldermannen 36-38 med totalt 20 lgh. Förslaget innebär också en sammanslagning av fastigheterna Åldermannen 37 och 38.

Planförslaget

På de sammanslagna fastigheterna föreslås ett flerbostadshus innehållande 14 lägenheter i tre våningar plus ett indraget etageplan. Förslaget innehåller uteplats eller balkong till samtliga lägenheter åt både öster och väster. Dessutom finns möjlighet att skapa en gemensam gård på tyst sida. På Åldermannen 36 föreslås ett hus med 3 lägenheter i markplan och ytterligare 3 lägenheter på våning två med indragna etager på våning tre.

På framsidan av det norra huset, mot Slättgårdsvägen, möjliggörs små uteplatser som ligger något upphöjda gentemot gatan för att skapa mer avskilda rum. Marken får höjas upp till 1,0 meter över gatans marknivå. Muren från trottoarens höjd får inte överstiga 1,0 meter och över detta får inte plank uppföras, dock får häckplantering ske. Framför det södra huset föreslås trädgårdsytan vara upphöjd mot slättgårdsvägen med hjälp av två lägre murar där marken får höjas till 1,5 meter över gatans nivå och varje stödmur får högst vara 1,0 meter. Korta trappor och en plåtå ger en direkt väg ut.

Husen delar garage under mark med infart från norr. Cykelparkering planeras i garaget och även utomhus precis i anslutning till entréerna. Totalt beräknas två cyklar per lägenhet.

Förslaget medför en påverkan på bebyggelseskalan längs Slättgårdsvägen, genom att en högre skala tillåts även söder om Mälarhöjdens skola. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna påverkan är acceptabel då det överensstämmer med skalan norrut och skapar samtidigt ett komplement till villabebyggelsen. Enligt Stockholms Byggnadsordning är Mälarhöjden en villastad som kan kompletteras med bibehållen balans. Nya byggnader ska anpassas till tomter och naturmark. Den befintliga bebyggelsen får förändras.

Trafikbuller från Slättgårdsvägen ligger på ekvivalentnivå 60-65 db(A), vilket innebär att bostäderna måste utformas med tyst sida.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls i Mälarhöjdens skola den 4 juni. Förvaltningen hinner inte delta på mötet innan sista inlämningsdatum för ärendet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inget att invända mot ny bostadsbebyggelse på platsen under förutsättning att den befintliga idrottsytan och dess användning samt förskolans verksamhet inte påverkas, direkt eller indirekt, av förslaget.

Det är positivt att en tydligare gatubild skapas, liknande den norr ut från planområdet längs Slättgårdsvägen. Förvaltningen ställer sig dock lite tveksam till utformningen av de nya husen, speciellt den norra byggnaden, som förefaller bli ganska dominerande i stadsbilden. Med grå färgsättning riskerar intrycket bli än tydligare. I förslaget finns endast en illustration i form av fotomontage, som ger den tydligaste bilden, av de nya husen. Det är därför lite svårt att göra en rättvis bedömning, men utifrån remissunderlaget anser förvaltningen att det norra husets utformning bör ses över för att lätta upp det dominerande intrycket något.

När det gäller upphöjning av marken framför husen mot vägen är det mycket viktigt att den tillåtna höjden samt möjligheter att skapa murar och plantera häck inte ger ett alltför avskärmande intryck mot gatan. Murar ger ofta en känsla av utestängande och otrygghet. Det är även här svårt att bilda sig en uppfattning om slutresultatet, det hade varit bra med en eller ett par illustrationer som visade vilken effekt den föreslagna utformningen kommer att göra för gatumiljön.

Angöring till garaget kommer att ske över gång- och cykelbanan som även fungerar som skolväg för många barn. I förslaget anges dock att sikten ändå är god och att utformningen är sådan att bilarna kommer i långsam hastighet. Detta är naturligtvis viktigt med tanke på trafiksäkerheten längs barnens skolvägar.

Bilaga

1. Planbeskrivning för samrådsförslag för kv Åldermannen 36-38 i Mälarhöjden.