



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08-508 22 048

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Plansamråd för kv Martallen i Midsommarkransen

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad..

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Plansamråd för kv Martallen har inkommit på remiss. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett flerfamiljshus med ca 60 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen i Midsommarkransen. Markområdet utgörs idag av naturmark med bland annat ett äldre ekbestånd.

Många synpunkter har inkommit angående den planerade bebyggelsen angående den befintliga ekmiljön, ekdungens stora värde för boende i området som en grön oas och lunga, försämrade solinstrålning i befintliga lägenheter, avstånd till befintliga hus, parkeringssituationen, otillräcklig grönytekomensation, volymen på det föreslagna huset, oro för påverkan av sprängarbeten samt hur tillgången på förskoleplatser ska lösas. Synpunkter framfördes även på att stadsdelsområdet får ta en orimligt stor del av nybyggnationen i Stockholm.

Förvaltningen anser att ekbacken utgör ett mycket viktigt inslag i områdets närmiljö samt att förslaget skulle påverkas positivt om det föreslagna bostadshuset minskades så att en större del av naturmarken kunde sparas.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Plansamråd för kv Martallen har inkommit på remiss. Yttrande önskas senast 2008-08-29. Planområdet ligger vid Svandammsvägen i Midsommarkransen, sydost om Svandammsparken.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett flerfamiljshus med ca 60 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen i Midsommarkransen. Bostäderna föreslås att upplåtas med bostadsrätt. I förslaget på husets utformning har inspiration hämtats från befintlig bebyggelse i närområdet.

Markområdet utgörs idag av naturmark med branta berghällar i norra delen, i södra delen växer ett äldre ekbestånd. Östra delen av planområdet, fastigheten Martallen 34, utgörs av en äldre villatomt med höga kulturvärden. Villan har enligt stadsmuseets klassificerats som grön d v s den har stort kulturhistoriskt värde.

Parkeringen föreslås i parkeringsgarage i två plan. Förslaget innebär en parkeringsnorm på 0,8 p-platser/lgh.

Buller

En bullerutredning som genomförts längs Svandammsvägen visar på nivåer över gällande riktvärden för buller vid fasad, 55 dB(A), vilket kan hanteras genom att uppföra bostäder där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida.

Solstudie

Solstudier har genomförts utifrån vilka stadsbyggnadskontoret bedömer att ljusförhållandena inte ändras markant för befintliga kringliggande bostadshus.

Naturmiljö m m

Vid uppförande av bebyggelsen krävs att berget sprängs ur och mycket lite av befintligt berg och ekdungen inom fastigheten går att spara. En större ek med en stamdiameter mellan 81-90 cm finns upptagen i stadens ekdatabas med klassning 3, vilket är den minst värdefulla kategorin. Stadsbyggnadskontoret bedömer att eken inte är av så stor betydelse att den inte kan fällas. Området är enligt



planförslaget inte karterat som värdefullt för stadens grönstruktur eller som ekologiskt känsligt.

Det bedöms inte som möjligt att infiltrera dagvatten inom fastigheten eftersom större delen av marken består av berg eller gårdsbjälklag. En del av dagvattnet kan dock tas tillvara som en tillgång för fuktgynnade växter vid berget.

Gatuombyggnad och grönkompensation

En upprustning av korsningarna Svandammsvägen/Vattenledningsvägen samt Svandammsvägen/Övre bergsvägen föreslås, med trädplantering, avsmalnad gata, breddad gångbana samt torgytor i korsningen framför Svandammparken.

Den grönyta som försvinner inom planområdet föreslås kompenseras genom dessa trädplanteringar. Nyplantering av träd och andra vegetationsytor kommer även att ske på bostadsgården. Förutsättningen för ett genomförande av gatuombyggnaden är att föreliggande detaljplan antas.

I samband med ombyggnaden av Svandammsvägen försvinner åtta allmänna parkeringsplatser från gatan invid planområdet, dessa ska ersättas på annan allmän plats i närområdet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls på Midsommargården vid Telefonplan, den 18/6. På mötet närvarade drygt fyrtio medborgare samt representanter från staden och byggherrar.

De synpunkter som framfördes berörde sammanfattningsvis den befintliga ekmiljön, försämrad solinstrålning i befintliga lägenheter, avstånd till befintliga hus, parkeringssituationen, otillräcklig grönytekompensation, volymen på det föreslagna huset, oro för påverkan av sprängarbeten samt hur tillgången på förskoleplatser ska lösas.



Flera synpunkter framfördes angående ekdungens stora värde för boende i området som en grön oas och lunga. Ekarnas naturvärde diskuterades och varför staden nu väljer att bygga på en plats som i Stockholms grönkarta klassas som värdefull naturmiljö.

Synpunkter framfördes även angående behovet av träd i området för att rena luften samt att en tätare bebyggelse försämrar luften i området ytterligare. Några ansåg att den föreslagna grönkompensationen med plantering av träd längs Svandammsvägen inte är tillräcklig som kompensation för den grönyta som tas i anspråk i projektet.

Avståndet mellan befintliga hus och det planerade bostadshuset blir vid en punkt ca 8 meter, vilket boende i det befintliga huset ansåg som alldeles för nära, speciellt som de har balkong åt det hållet.

Synpunkter på försämrad solinstrålning framfördes också samt att solstudien inte ger en rättvisande bild av skuggning för de lägenheter som ligger längre ned i omkringliggande hus.

Angående parkering framfördes oro för att parkeringssituationen skulle försämras i området eftersom risken finns att de nyinflyttade väljer att parkera på gatorna istället för att betala för en garageplats.

I fråga om volymen på det föreslagna huset framkom flera synpunkter på utformning och volym. Framförallt framfördes synpunkter på att huset är för högt och brett. Däremot ansågs att endast ett hus längs Svandammsvägen kan vara rimligt om det anpassas i höjd, bredd och utformning till omgivande bebyggelse.

Frågor kring och oro för skador på omkringliggande fastigheter vid sprängningsarbeten framfördes också.

Det framkom också synpunkter på att stadsdelsområdet får ta en alltför stor del av utbyggnaden av bostäder i staden. Här efterfrågades också hur staden möter den ökade efterfrågan på förskola och skola.

Inkomna skriftliga synpunkter



Synpunkter angående planförslaget har inkommit till stadsdelsnämnden angående planerna för kv Martallen. I stort överensstämmer dessa med de synpunkter som lämnades på samrådsmötet. Samtliga skrivelser bifogas tjänsteutlåtandet.

Inkomna skriftliga synpunkter:

- risken för försämrad luftkvalitet när träden på parkmarken faller samt värdet på den naturmiljö som planområdet utgör samt
- behovet av ett naturområde som inte är kultiverat, både för boende men också för många olika djur- och växtarter som har platsen som livsmiljö.
- I området har observerats ett stort antal olika fågelarter och fladdermöss samt rådjur, vilket upplevs som en kvalitet i området.
- Grönområdets egenskaper som lokala klimatförbättrare genom att ge skugga, dämpa vind samt absorbera värme framförs också.
- de grönytor som finns kvar i Midsommarkransen är viktiga för området, exploateringen är redan påtaglig och det som behövs är service, affärer och allmänna platser.
- Området är färdigförtätat.
- Risken för skador på närliggande fastigheter vid sprängningsarbeten är stor.
- Huset stämmer inte med kvaliteterna i den befintliga stadsmiljön.
- Bedömningen att bebyggelsen inte skulle ha någon betydande inverkan på befintliga landskaps eller naturvärden ifrågasätts med anledning av att området har klassats som "värdefull naturmiljö" i Stockholms grönkarta samtidigt som hela grönytan i stort sett tas i anspråk av nybyggnationen.

Granskning ur brottsförebyggande aspekt

De förslag på detaljplaner som inkommer på remiss till förvaltningen skickas till Närpolisen i Skärholmen enligt ett samarbete mellan förvaltningen och Polisen. I deras yttrande framförs att det ur polisiär synpunkt som trafik- och ordningssynpunkt inte finns något att invända mot planförslaget. Däremot bör det föreslagna parkeringsgaraget ha hög prioritet då antalet parkeringsplatser i närområdet är begränsade.

Förvaltningens synpunkter

I Stockholms grönkarta är området markerat som värdefull naturmiljö med förutsättningar att vara livsmiljö för ett stort antal olika arter. Olika områdets betydelse för stadens biologiska mångfald är beroende av bla storlek och läge och utreds närmare i varje enskilt fall. Enligt planbeskrivningen är området dock inte karterat som värdefullt för stadens grönstruktur.



Förvaltningen har tagit del av inkomna synpunkter samt de synpunkter och förslag som lämnades vid samrådsmötet. En övervägande del av synpunkterna handlar om naturmarken som en mycket viktig del av upplevelsen för de boende, som en grön oas av stort värde för rekreation och naturupplevelse i området. I ekbacken har många olika fågelarter och även fladdermöss observerats. Oavsett eventuell klassificering eller inte anser förvaltningen att ekbacken utgör ett mycket viktigt inslag i områdets närmiljö.

Förvaltningen anser att förslaget skulle påverkas positivt om det föreslagna bostadshuset minskades så att en större del av naturmarken kunde sparas. Till exempel skulle det föreslagna huset längs Svandammsvägen kunna uppföras men den invinklade delen tas bort. På så sätt skulle gaturummet slutas och samtidigt den gröna ekbacken kunna sparas.

Hägersten- Liljeholmen tar en mycket stor del av utbyggnaden av nya bostäder i Stockholm. Förvaltningen räknar med totalt ca 11 000 nya bostäder i stadsdelen. Den nybyggnation som sker på redan exploaterad mark, f d industrimark, tar inte naturmark i anspråk och belastar därför inte stadsdelen på så sätt utan kan i stället ses som en tillgång i utvecklingen inom stadsdelen. Utöver det sker och planeras en del exploatering på grönmark vilket kan ses som mindre positivt eftersom grönytor då försvinner i takt med att antalet invånare och därmed behovet av grönytor ökar.

Angående frågan om hur staden möter det ökande behovet av förskole- och skolplatser kan förvaltningen svara för den del som stadsdelen ansvarar för, det vill säga förskolan. För denna verksamhet så genomförs en regelbunden uppföljning av prognosen för kommande behov av platser och utifrån detta inrättas sedan nya förskoleplatser för att behovet ska kunna mötas.

Bilagor

1. Planhandlingar
2. Yttrande från Närpolisen
3. Inkomna skrivelser