



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08- 508 22 048

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2011-12-13

Samrådsremiss för planprogram för bostadsbebyggelse på tre platser i mellersta Hägerstensåsen

Förslag till beslut

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

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till planprogram för tre markanvisade platser på Hägerstensåsen som kommit på remiss till stadsdelsnämnden. Yttrande önskas senast 23 december.

Programmet omfattar ca 240 nya lägenheter. Generellt ser förvaltningen positivt på den föreslagna bebyggelsen men ser det som mycket viktigt att finna och genomföra tillfredsställande åtgärder som kompensation för de värden som tas i anspråk för bebyggelse.



Bakgrund

Exploateringsnämnden har markanvisat tre platser på Hägerstensåsen och stadsbyggnadsnämnden tog den 21 oktober 2010 beslut att påbörja arbetet med ett planprogram för dessa. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till planprogram som nu kommit på remiss till stadsdelsnämnden för synpunkter. Yttrande önskas senast 23 december.

Ärendet

Planprogrammet

Fokus i programmet är att utreda områdenas lämplighet för bebyggelse; exakta byggnadshöjder, exakt utbredning av byggnader och vägar, material och utförande på byggnader skall utredas vidare i de fall fortsatt planarbete blir aktuellt. Programmet omfattar totalt ca 240 nya lägenheter. Byggherrar är JM AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Hefab – Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för de föreslagna områdena anger park- respektive gatumark.

Strategiska frågor

De strategiska frågorna bedöms vara bebyggelsens utformning och påverkan på rekreation och ekologi i och med inanspråktagandet av grönytor, samt buller från t-bana och motorväg. På grund av närheten till tunnelbanestationen utreds möjligheter till lokaler i markplan i de byggnader som föreslås där.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse och stadsdelens koppling till Telefonplan och Västertorp anges som utvecklingsbara samband som enligt en av huvudstrategierna i översiktsplanen skall stärkas.

Landskapsanalys för Hägerstensåsen

I samband med programarbetet har *Landskapsanalys Hägerstensåsen (april 2011)* tagits fram. Analysen är ett fristående arbete som beskriver dagens Hägerstensåsen utförligt ur aspekter som topografi, rekreation och natur, men även redovisar byggnadsantikvariska kvaliteter och tillgång till service och förskolor, pågående projekt och bebyggelseutveckling. Dessutom ges också förslag på åtgärder som kan bli aktuella som s k grönkompensation vid framtida exploatering.



Förskolor

I Hägerstensåsen finns idag behov av nya förskoleplatser. Underskottet år 2011 är 138 platser och med dagens bostadsbestånd beräknas detta underskott i princip gälla fram till 2015. Med utbyggnad av bostäder och förskola enligt detta program samt avveckling av en förskolepaviljong i Mellanbergsparken våren 2017 kommer underskottet efter 2015 till ca 25 platser.

Konsekvenser för miljön

Platsspecifika konsekvenser för miljön redovisas i programmet under respektive områdesavsnitt. De konsekvenser för miljön som är generella för alla utredningsområden är ekonomisk och social hållbarhet, ekologisk hållbarhet, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller samt grönkompensation.

Förslag till nya förskolor

En uppskattning av det totala antalet tillkommande lägenheter ger ett behov av förskoleplatser motsvarande ca 4 avdelningar. På grund av rådande situation utreds möjligheterna att inom två av utredningsområdena skapa två förskolor med sex respektive ca fyra avdelningar. Programförslaget redovisar två platser med goda förutsättningar för förskoleverksamhet; området vid kv Sparbanksboken (6 avd) samt vid kv Skattsedeln (4 avd).

Utgångspunkter för gestaltning

Respektive plats har olika förutsättningar för bebyggelse och förslagen är anpassade därefter. Aspekter utreds vidare i de fall detaljplaneläggning blir aktuellt. Under programarbetet har utgångspunkterna varit hur föreslagna bebyggelse förhåller sig till olika aspekter av hållbarhet:

- Funktionsblandning
- Kopplingar
- Parkering
- Dagvatten
- Buller
- Rekreation och biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Energi
- Avfall
- Stadsbyggnad
- Antal lägenheter

Utredningsområden Skattsedeln



Kartan visar planområdets läge i stadsdelen

Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationens östra uppgång. I programmet föreslås en förskola med fyra avdelningar i någon av husens bottenvåningar. Stråket mellan Valutavägen och Mellanbergsvägen förstärks och ramas in av bebyggelse och området kring entrén till tunnelbanan hamnar i ett mer urbant sammanhang.

Parkering sker under mark med nedfart norrifrån med ett parkeringstal på 0,7 p-platser/lägenhet, vilket kan motiveras med närheten till tunnelbanan.

Ett stråk med natur/park lämnas orörd mellan bebyggelsen och idrottsplatsen som spridningsväg för eklevande arter. En vattendamm/våtmark i en lågpunkt nere i Mellanbergsparken föreslås som mottagare av dagvatten. Bostadshusens form ger yteffektiva hus med goda förutsättningar för låg energiförbrukning. Föreslagen bebyggelse är utformad så att buller avskärmas och "tysta sidor" på husen skapas. En vändplan dimensionerad för sopbil ordnas med infart från Valutavägen. Möjligheterna att anlägga en sopsuganläggning i samband med nybyggnation skall

utredas. Bostadshusen är 4-6 våningar höga i suterräng läge mot parken och innehåller ca 80 lägenheter.

Växeln- Banken



Kartan visar planområdets läge i stadsdelen

I förslaget presenteras två olika lösningar på angöring till husen. Den ena utgörs av en ny gata som ansluter i båda ändar till befintlig väg. Det andra alternativet innebär en vändplan framför de två hus som föreslås i naturmark utanför de befintliga husen längs Inteckningsvägen. Kopplingen till tunnelbanan går i detta förslag via ny gångväg.

En ny byggnad föreslås också vid och delvis på t-banehallen. Syftet är att kunna tydliggöra t-baneuppgången sedd från Sedelvägen, att bättre definiera platsen vid Sedelvägens slut, och att ytterligare förstärka det nord-sydliga stråket förbi tunnelbanestationen. En tunnelbanebyggnad skulle kunna innehålla handel, kontor och/eller bostäder.

Parkeringen inrättas delvis under gatan och delvis i byggnadernas källarvåningar. Antalet parkeringsplatser ger enligt förslaget 0,7 p-platser/lägenhet.

Ett stråk med natur/park lämnas orörd mellan bebyggelsen och Mellanbergsparken som spridningsväg för eklevande arter. Dagvatten fördröjs i möjligaste mån bl a genom att hus kan förses med sedumtak. Bostadshusens form ger yteffektiva hus med goda förutsättningar för låg energiförbrukning. Föreslagen bebyggelse är utformad så att buller avskärmas och tysta sidor på husen skapas. Två olika alternativ för sophämtning föreslås utifrån vilken lösning för angöring som väljs vid en eventuell exploatering.

Det högre bostadshuset närmast Sedelvägen föreslås bli 7-10 våningar högt och innehåller ca 38 lägenheter och lokal/lokaler i gatuplan. Övriga bostadshus är 3-5 våningar höga med 1-2 suterrängvåningar i branten och innehåller ca 48 lägenheter.

Sparbanksboken



Kartan visar planområdets läge i stadsdelen

Förslaget för kv Sparbanksboken innebär en ny gatusträckning som kommer att binda ihop Kamrerarvägen i söder med Hypoteksvägen i norr. Den nya gatan följer i stort sett dagens gångväg. De övriga två befintliga gångvägarna behålls och ansluts till den nya gatan. Sparbanksboken innehåller bostäder, fördelade på två huskroppar, samt en förskola med 6 avdelningar. Förskolan får en gård i östört söderläge, naturligt skild från vägen tack vare tomtens topografi.



Parkeringen för den föreslagna bebyggelsen sker i garage (60-tal platser), samt ca 15-20 platser längs gatan. Några platser vid förskolan reserveras för lämning och hämtning. En yta för transporter till förskolan anordnas längs gatan. Stadens cykelparkeringsnorm på 1,5 cykelplatser/lgh tillgodoses dels i cykelrum i suterrängvåningen dels i cykelställ i nära anslutning till entréerna.

Vid eventuell detaljplaneläggning bör en dagvattenutredning göras för att säkerställa att huskroppar inte skär av dagvattenflöden som ädellövsbestånd nedanför bebyggelsen kan vara beroende av.

Byggnaderna är i förslaget orienterade så att en tyst sida på husen erhålls. Riktlinjer formulerade i "Exploateringskontorets miljöhandlingsprogram 2010" kommer att tillämpas. Avfall från den nya bebyggelsen förslås att samlas i underjordiska behållare. Åtkomsten för sopbilar sker från allmän gata.

Sammanlagt innebär förslaget för Sparbanksboken ett tillskott av ca 75 bostäder, fördelade på två huskroppar.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i Västertorpsskolan den 29 november. Representanter från stadens berörda centrala förvaltningar samt konsulter för arkitektur och landskapsanalys deltog. En representant från stadsdelsförvaltningen var också på plats. På mötet närvarade ca 60 personer. De synpunkter som lämnades handlade främst om skymd utsikt, ökad biltrafik och konsekvenser av sprängningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering.

Förvaltningens synpunkter

I samrådsprocessen har förvaltningen framfört behovet av förskola vilket tillgodoses enligt programförslaget. I kv Sparbanksboken förslås en fristående förskola med 6 avdelningar och i Skattsedeln en förskola med 4 avdelningar i bottenvåning. Utegårdar måste anordnas i direkt anslutning till förskolorna.

Den föreslagna bebyggelsen tar naturmark i anspråk i olika utsträckning. I Sparbanksboken försvinner värdefull hållmark samt en gångväg som idag används i hög utsträckning. I Banken föreslås två nya hus i naturmarken utanför befintlig bebyggelse, strax ovanför de för några år sedan färdigställda husen i kvarteret Isdansen i Mellanbergsparken. Det innebär att parkmiljön krymper och upplevelsen av park riskerar att minska längs promenadvägen som löper genom



parken upp mot Hägerstensåsen. I Växeln planeras nya hus nära den befintliga bollplanen, *Hägerstensåsens IP*. Ianspråktagandet av naturmarken på Hägerstensåsen ställer krav på hur den kvarvarande park- och naturmarken utvecklas för att kunna möta ett ökat behov av rekreation, lek och naturupplevelser. Det är också viktigt för den biologiska mångfalden att spridningsvägar finns kvar i tillräcklig utsträckning.

I Landskapsanalysen som genomförts redovisas de olika värden som bland annat landskapet och naturmiljön innehåller. I samtliga förslag till bebyggelse tas naturmark, som i analysen klassats som mycket värdefull, i anspråk. Analysen redogör också för kompensationsåtgärder för den naturmark som kommer att försvinna vid en eventuell exploatering. Förvaltningen har varit delaktig i processen kring framtagandet av landskapsanalysen utifrån lokalkännedom och ansvaret för park- och naturmark och framfört önskemål om lämpliga kompensationsåtgärder. I landskapsanalysen föreslås en rad åtgärder, bland annat att mellanbergsparken utvecklas, främst genom att finna ett alternativt läge till den befintliga förskolan och återta ytan som parkmark, en hundrastplats, BMX-bana samt upprustning och utveckling av torgytor på Hägerstensåsen. Åtgärder i form av upprustning och nyanläggning av gångstråk, till exempel från skolan till tunnelbanan föreslås också. Som en åtgärd för omhändertagande av dagvatten vid Skattsedeln föreslås en mindre våtmarks-/dammanläggning mellan tunnelbanespåret och Hägerstensåsens IP vilket kan bidra till att höja värdet längs gångstråket vid tunnelbanan.

Förvaltningen inrättade under våren en hundrastplats mellan E4 och Personnebadet utifrån önskemål från boende i området. En BMX-bana i stadsdelsområdet har efterfrågats varför man kan se över möjligheterna att inrätta en inom ramen för kompensationsåtgärder. Alternativt någon annan form av åtgärder för ungdomar. En upprustning av Riksdalertorget vore önskvärt för att öka dess attraktionsvärde i området och stärka torget som mötesplats. En utveckling av Mellanbergstorget skulle kunna bidra till att skapa en mer välordnad yta med högre vistelsevärde med bland annat tidsreglerad parkering och förbättrade möjligheter till mer service. Frågan om kompensationsåtgärder får diskuteras vidare vid eventuell detaljplaneläggning. Frågan om förskolans avveckling får också diskuteras vidare utifrån rådande behov och möjligheter att inrätta en ny förskola som ersättning.

För Sparbanksboken redovisas antal parkering för cyklar, förvaltningen efterlyser detsamma för de övriga föreslagna platserna i programmet. Det är mycket positivt att en cykelparkeringsnorm används vid nybyggnationer.



Förvaltningen vill redan här framföra önskemål om att allmän natur/parkmark i detaljplan inte sträcker sig ända fram till husliv utan att ett antal meter utgörs av kvartersmark. Det underlättar förutsättningarna för skötsel, vilket naturligtvis sker via fastighetsägarens försorg intill bostadshus.

Generellt ser förvaltningen positivt på den föreslagna bebyggelsen och tror att den kan bidra till en mer sammanhållen och trivsamt stadsmiljö på Hägerstensåsen, speciellt området kring tunnelbanestationen som idag kan upplevas som lite anonym och otrygg. Gångstråken kan också komma att upplevas som tryggare med mer insyn från boende i närheten. De föreslagna platserna har goda förutsättningar att utgöra bra och trivsamma boendemiljöer. Sammantaget är det dock mycket viktigt att finna och genomföra tillfredsställande åtgärder som kompensation för de värden som tas i anspråk för bebyggelse.

Bilagor

1. Samrådsremiss för planprogram för bostadsbebyggelse på tre platser i Hägerstensåsen.