

Handläggare
Anna Ambjörn
Telefon: 08-508 22 048

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2013-08-29

Plansamråd för Sparbanksboken 5 m m i stadsdelen Hägerstensåsen

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, studentbostäder och en förskola på den östra sidan av Hägerstensåsen. Planområdet ligger vid Hägerstensåsens östra del och utgör i huvudsak naturmark i dag. Projektet innebär att en ny gata som länkar samman Kamrerarvägen och Hypoteksvägen anläggs.

Förvaltningen ser positivt på tillskottet av förskoleplatser och studentbostäder i området. Förvaltningen lämnar synpunkter på att dagvattentillförseln till naturmarksområdet nedanför den planerade nybyggnationen måste säkras och att närbelägna lekplatser rustas upp istället för att en ny lekplats anläggs. Förvaltningen anser vidare att den föreslagna torgytan ska anges som torg istället för park i detaljplan samt lämnar synpunkter angående grönkompensation utifrån samrådet för programmet för Hägerstensåsen med bland annat att Mellanbergsparken utvecklas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering med funktionerna stadsmiljö, park och utbyggnad av förskola.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder, studentbostäder och en förskola på den östra sidan av Hägerstensåsen. Parkmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna och del av kv Sparbanken 5 överförs till förskolans fastighet. Marken avses att upplåtas med äganderätt för bostäderna respektive tomträtt för studentbostäderna och förskolan. Byggherrar är JM AB för bostäderna i form av bostadsrätter, Lars Preutz för studentbostäderna samt Turako Fastighetsutveckling AB för förskolan. Projektet ingår i programmet för Hägerstensåsen som var på samråd hösten 2011 och behandlades i stadsdelsnämnden 13 december 2011.



Karta över planområdets läge i stadsdelen.

Planområdet ligger vid Hägerstensåsens östra del och utgör i huvudsak naturmark i dag. Projektet innebär att en ny gata som länkar samman Kamrerarvägen och Hypoteksvägen anläggs.

Bostadshus

Mot naturmarken i öster läggs bostadshus längs den nya gatan i 4-8 våningar med garage i bottenplanet. Bostadshusen planeras som en modern fortsättning på Hägerstensåsens stadsbyggnadskaraktär och anpassas till den äldre bebyggelsen på Hägerstensåsen, med sadeltak, avstånd till gatan, fasadmaterial, etc, men har även mer moderna inslag. De innehåller sammanlagt ca 75 lägenheter, samtliga med balkong eller uteplats. Marken mellan byggnaderna och gatan utformas som planterad eller gräsbevuxen förgårdsmark. I anslutning till

bostadshusen anläggs en gemensam uteplats för de boende, med cykelparkering, sittplatser och barnlek.

Bilparkeringstal för bostäderna är 0,7 platser per lägenhet och sker i bostadshusets garage, minst 2 platser avsätts för funktionshindrade. Cykelparkering sker inomhus med 1 plats per lägenhet och med kompletterande parkering på förgårdsmark.

Förskola

Väster om gatan placeras en förskolebyggnad i tre plan med en våning i souterräng mot den nya gatan. Förskolan dimensioneras för en verksamhet för ca 120 barn. Utegård anordnas väster om byggnaden på den övre delen av fastigheten. Detaljplanen föreskriver ett tak av sedum.

Studentbostäder

Vidare planeras en byggnad för studentbostäder med 3-8 våningar. Byggnaden innehåller 94 studentbostäder, lokaler i gatuplanet lämpad för pizzeria, kafé eller liknande och bostadskomplement som lägenhetsförråd, tvättstuga och cykelrum,

Torgyta och nya gångstråk

Byggnaderna formar en sammanhållen grupp kring en platsbildning som utformas som ett lokalt torg med plats för kafé- eller restaurangverksamhet. Nya allmänna gångstråk länkar samman det nya området med Sparbanksvägen.

Ny lekpark

Inom området, nedanför slänten mot Hökmossen, planeras en ny lekpark för äventyrslek. På berget föreslås en upprustning av den befintliga utsiktsplatsen.

Miljöbedömning

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

Dagvatten

Nedanför den planerade bebyggelsen finns ett område av äldre ädellövskog som utgör en del av ett ekhabitatnätverk i Hägerstensåsen. Principlösningen för dagvattenhantering har som utgångspunkt att ekområdet nedanför påverkas så lite som möjligt av förändringar.

Naturmark

Planens genomförande innebär att hållmark och hållmarkstallskog tas i anspråk. Träd som berörs är främst tallar och en del mindre ekar. Där det är möjligt bevaras naturen kring

den planerade bebyggelsen. På förskolegården sparas värdefulla träd.

Tillgänglighet

Inom området finns stora nivåskillnader vilket innebär att den nya gatan i vissa avsnitt har en lutning på 5-6%. Alla hus har dock entréer som vänder sig mot gatan vilket medger angöring inom 10 meter. Bostadshusets lägenheter nås dessutom tillgängligt med hiss ifrån garaget. Torget kan gestaltas för att underlätta för personer med funktionshinder.

Buller, ljusförhållanden mm

En framtagen trafikbullerutredning visar att alla lägenheter och uteplatser klarar gällande krav för trafikbuller. De nya byggnadernas påverkan på befintlig bebyggelse bedöms bli acceptabel med hänsyn till insyn, ljus- och solförhållanden, tack vare deras placering, avstånd och orientering.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys genomfördes för stadsdelen Hägerstensåsen i november 2012. Den föreslagna exploateringen bedöms ha måttliga konsekvenser för ett fåtal barn och för ungdomar som bor intill den planerade bebyggelsen och som använder grönytorna runtomkring.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på tillskottet av förskoleplatser och studentbostäder i området. Behovet av förskoleplatser är beräknat i samband med programmet för Hägerstensåsen där projektet Sparbanksboken ingår tillsammans med projekten Skattsedel- Växeln vid Hägerstensåsens tunnelbanestation. Förskolan har under projektets gång tagits över av en privat aktör och byggs av Turako fastighetsutveckling AB.

Studentbostäder är en ständig bristvara i Stockholm varför det alltid är välkommet i nybyggnadsprojekt. Bostäderna kommer att ha ett bra läge med gångavstånd till tunnelbana och buss samt fina möjligheter att ta cykeln, till exempel in till city.

Befintligt gångstråk

Inom planområdet finns idag ett asfalterat och belyst gångstråk som används i stor utsträckning. Med de planerade husen försvinner stråket och man får istället gå via den nya gatan. Förvaltningen anser att den lösningen är att föredra istället för att en ny gångväg anläggs nedanför de nya husen. En stor del av naturmarken tas i anspråk för nybyggnationen varför det är

viktigt att den natur som finns kvar sparas orörd istället för att anläggas med ny belyst gångväg.

Dagvattenhanteringen

Nedanför de planerade husen finns ädellövskog med bland annat ekar som ingår i ett ekhabitat på Hägerstensåsen. Det är avgörande för trädbeståndet att dagvattentillförseln till området säkras genom lämpliga lösningar för dagvattenhanteringen för den nya bebyggelsen. Naturmarksområdet med ädellövsbeståndet får inte ta skada av det intrång som den nya bebyggelsen innebär.

Lekplats

I naturmarken nedanför de nya bostäderna föreslås en ny lekplats för äventyrslek. Det är en viktig del i utvecklingen av staden med all nybyggnation att lekmöjligheter tillgodoses. Förvaltningen anser dock att den föreslagna platsen inte lämpar sig för en lekplats. Dels på grund av behovet att spara den naturmark som finns kvar och dels med tanke på angoringsmöjligheterna till den nya lekplatsen. För att kunna anlägga och underhålla samt sköta driften av en lekplats måste det finnas en angoringsväg som rymmer lastbilar och andra underhållsfordon. Förvaltningen ser ingen möjlighet att lösa det på ett lämpligt sätt på platsen. Det finns två mindre lekplatser inom södra delen av Hägerstensåsen. Förvaltningen vill istället att dessa lekplatser rustas upp och utvecklas för att kunna möta kommande behov av lek i området.

Nya stråk

Två nya stråk föreslås som binder samman den nya gatan med Sparbanksvägen och hypoteksvägen. Stråken ökar möjligheterna till genomströmning i området och förkortar gångvägen till centrum, tunnelbanan, busshållplatser mm. Det framgår inte av planförslaget vilken standard stråken ska ha men förvaltningen utgår ifrån att det stråk som leder via den nya torgytan kommer att förseas med asfalt och belysning, vilket är önskvärt ur trygghetssynpunkt samt krävs om stråket ska snöröjas.

Torgytan

På plankartan anges mittdelen av den föreslagna torgytan som *Park*, som en sorts förlängning av den nya parkvägen. I förslaget redovisas ytan som en torgyta med plats för kafé- eller restaurangverksamhet. Förvaltningen anser att ytan i detaljplan ska anges som *Torg* för att tydliggöra den tänkta användningen.

Grönkompensation

Förvaltningen för en fortlöpande dialog med exploateringskontoret kring så kallad grönkompensation från olika planprojekt i stadsdelsområdet. Förvaltningen lämnar önskemål om olika åtgärder i dialog med kontoret. Sedan avgörs vilka satsningar som ska göras utifrån förutsättningarna i varje enskilt projekt. Projektet ingår i programmet för Hägerstensåsen där förvaltningen lämnat synpunkter på åtgärder, bland annat att mellanbergsparken utvecklas samt upprustning och utveckling av torgytor på Hägerstensåsen med mera. Förvaltningen utgår ifrån att det här projektet kan generera medel till åtgärder som stärker grönfrågor och rekreativsmöjligheter, eftersom all nybyggnation kommer att ske på naturmark, som tas i anspråk.

Bilaga

Samrådshandlingarna för kv Sparbanksboken