

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Hägersten 2:6 m fl vid Hensriksbergs verksamhetsområde i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2010-16649



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att uppföra drygt 200 nya bostäder med viss småskalig hantverksverksamhet. Detaljplanen ger även möjlighet till fortsatt användning som verksamhetsområde med kontor/hantverk och småskalig handel. Vidare säkras allmänhetens tillgång till strandområdet genom att skapa ett allmänt parkstråk längs Mälaren som kopplar till promenadstråket som löper utmed Mälaren från Vinterviken till Klubbensborg och till en ny parkväg öster om planområdet. Området med sin småskaliga industrimiljö har av stadsmuseet klassificerats som särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Den nya planstrukturen har därför tagit sin utgångspunkt i nuvarande bebyggelsestruktur. Två byggnader avses bevaras och övrig bebyggelse rivs då de är av mycket dålig teknisk kvalitet för att ge plats för de nya husen och den nya mer tillgängliga kvartersgatan. Särskild hänsyn ska tas vid utformningen (skala, variation) av de nya husen mot bakgrund av områdets historia. Efter programsamrådet har ett hus tillkommit på fastigheten Hägersten 2:22.

Merparten av planområdet är ej detaljplanelagt.

Detaljplanen förutsätter upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som är belägen inom 100 m från strandlinjen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats vidare efter programsamrådet och redovisas i planbeskrivningen

Tidplan

Samråd	1:a kv 2015
Utställning	2:a kv 2015
Godkännande	3:e kv 2015
Antagande	4:e kv 2015

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig miljö	7
Landskapsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	8
Offentlig service	11
Kommersiell service.....	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	12
Allmänt.....	12
Gestaltungsprinciper	16
Bebyggelsens utformning.....	16
Ny kvartersgata	16
Parkering, angöring, sophantering.....	16
Cykeltrafik	17
Teknisk försörjning.....	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning.....	17
Naturmiljö	17
Rekreation, idrottsområde.....	18
Upphävande av strandskydd.....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Landskapsbild/ stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	20
Störningar och risker	20
Solstudie.....	21
Barnkonsekvenser	21
Tidplan	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikmätning Hägerstens Allé*, Grontmij 2013-10-10
- *Bullerutredning avseende djurhållning*, ÅF 2013-10-01
- *PM Översiktlig dagvattenutredning*, SWECO 2014-01-15
- *Översiktlig miljöteknisk undersökning Hägersten 2:6 och 2:7-Etapp 2*, Envipro 2008-12-08.
- *Utökad undersökning av klorerade etener inom Hägersten 2:6 och 2:7*, Envipro 2009-04-17
- *Kulturhistorisk inventering och analys*, Nyréns 2011-09-22

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial*, ÅWL Arkitektkontor

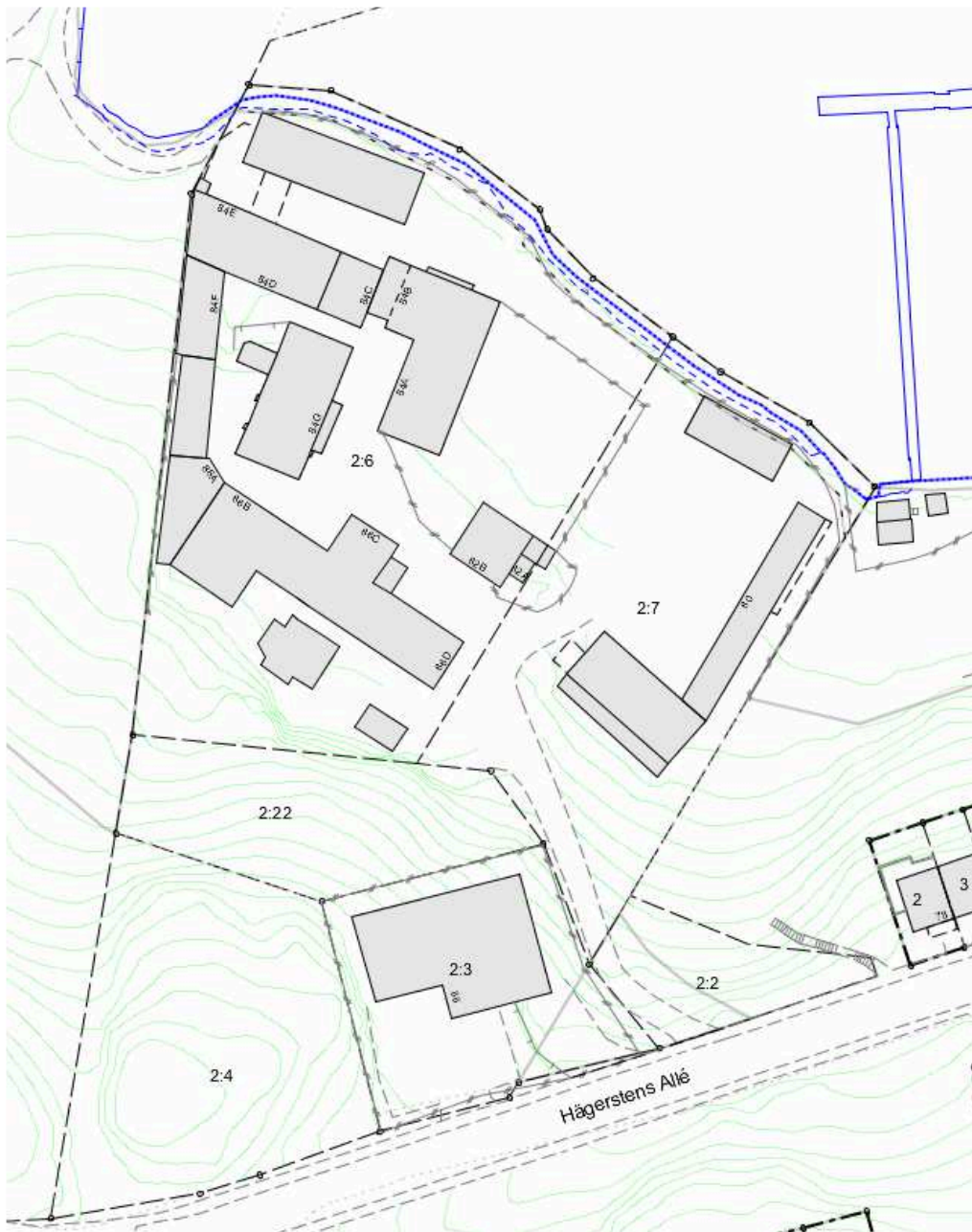
Medverkande

Planen är framtagen av planarkitekt Anna Åsell

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att uppföra drygt 200 nya bostäder med viss småskalig hantverksverksamhet. Vidare säkras allmänhetens tillgång till strandområdet genom att skapa ett allmänt parkstråk längs Mälaren som kopplar till promenadstråket som löper utmed Mälaren från Vinterviken till Klubbensborg. Området med sin småskaliga industrimiljö har av stadsmuseet klassificerats som särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Den nya planstrukturen har därför tagit sin utgångspunkt i nuvarande bebyggelsestruktur. Två byggnader avses bevaras och övrig bebyggelse rivs då de är av mycket dålig teknisk kvalitet för att ge plats för de nya husen och den nya mer tillgängliga kvartersgatan. Särskild hänsyn ska tas vid utformningen (skala, variation) av de nya husen mot bakgrund av områdets historia.

Merparten av planområdet är ej detaljplanlagt.



Utdrag från baskartan

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Området gränsar i söder mot Hägerstens Allé och fastigheten Hägersten 2:4, i väster mot fastigheten Hägersten 2:5, i norr mot Mälaren och i öster mot fastigheten Hägersten 1:1. Trust Real Estate AB äger fastigheten Hägersten 2:3 och Stiftelsen Nejip-Henriksberg äger fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt är tomträttsinnehavare till Hägersten 2:22. Fastigheterna Hägersten 1:1, 2:2 och 2:22 ägs av staden. Staden äger den mark som gränsar till planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av strategin ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” i gällande översiktsplan-Promenadstaden. Enligt vägledningen för denna strategi ska kompletteringar i första hand ske inom ramen för den pågående mark-

användningen och den lämpliga användningen i gränssonen mellan olika områden ska prövas i den fortsatta planeringen. Enligt översiktsplanens karta är den pågående markanvändningen i planområdet natur eller park på stadens mark och tät stadsbebyggelse för de aktuella fastigheterna. I strategin sägs också att de intressen som redovisas i översiktsplanens fokusområden ska prioriteras. I fokusområdet "Stockholm staden på vattnet" är planeringsinriktningen bl a att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten.

Riksintressen

Hela Mälarstranden är klassad, enligt 4 kap 2 § Miljöbalken, som riksintresse för rörligt friluftsliv och ska bevaras där det finns naturstränder. Inga naturstränder återfinns dock inom planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt på land och återinträder med ny detaljplan. Länsstyrelsen anser att strandskyddet ska ligga kvar inom den obebyggda delen av strandzonen samt i öppet vattenområde.

Detaljplan

Huvuddelen av de privatägda fastigheterna är ej detaljplanelagda. Längs stranden i nordväst gäller Dp 7941 från 1986. Marken är där planlagd med ett x-område som ger allmänheten rätt att passera i ett stråk längs vattnet samt ett specialområde för båtuppläggning.

Program

Ett program för området har tagits fram för vilket samråd hölls under våren 2013. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 27 mars 2014 att godkänna remissredovisningen och uppdrog åt kontoret att gå vidare med plansamråd och utställning. Planförslaget har vidarebearbetats efter programsamrådet. En byggnad har tillkommit på naturmark på Hägersten 2:22.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Den landskapsanalys som gjordes över området 2003 visar att naturmiljön i anslutning till planområdet är betydelsefull för de ekologiska värdena. Eols-hållsområdet väster om planområdet är en viktig länk som knyter samman grönområdet kring Vinterviken, Hägerstensåsen och Sätmaskogen med den s.k. Ekerökilen. Området ligger enligt Stockholms stads ekdatabas inom ett kärnområde för värden knutna till ek. Delar av planområdet ingår också i habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel, samt för eklevande arter.

Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området. Idag är detta tydligt begränsat inom planområdet till följd av nuvarande inhägnad, bebyggelse och avverkning av träd. Landskapsanalysen visar att Henriksbergs verksamhetsområde med dess inhägnade mark och Trust Real Estates fastighet utgör en ekologisk barriär.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger vid Mälaren vars vatten, strandområden och öar är utpekade som riksintresse, enligt 4 kap 2 § MB, där natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Det är viktigt att ta hänsyn till den grönstruktur som området idag har, dels som ekologiskt spridningsstråk och viktigt habitatområde men även som rekreationsområde. Området har idag begränsad tillgänglighet för allmänheten utmed vattnet. Området kopplar till grönområden med en rik kulturmiljö och kulturhistoria.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består idag av skogsmark, berg i dagen, industrifastigheter och asfalterade ytor. Inom industrifastigheten har verksamheter pågått i 100 år. I övre delen av området består marken av sandig morän. Industrifastigheterna är utfyllda med grusiga sandiga massor med inslag av tegel. Terrängen inom planområdet sluttar ner mot Mälaren med partier av berg i dagen och sprängbranter.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken bedöms av Myndigheten för samhällsberedskap, MSB, som stor för de nedre delarna av planområdet närmast Mälaren. Enligt riktlinjer bör sammanhållen bostadsbebyggelse placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde vilken enligt Länsstyrelsens och Stockholms stads rekommendationer för klimatanpassad bebyggelse ligger på +2,8 m i RH2000 inom Mälarenregionen (+2,8 motsvarar Mälarens högsta dimensionerande flöde), utan att särskilda åtgärder behöver vidtas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900; tidigare Mälaren-Stockholm, SE657596-161702. Enligt VISS, september 2014 (vatteninformationssystem i Sverige), uppnår vattenförekomsten idag god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status, med hänvisning till föroreningar i sedimenten (antracen och TBT). Föreslagna miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2015, samt god kemisk status 2015 (med undantag för antracen och TBT där normen ska uppnås till 2027).

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avrinner idag direkt till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden. Avrinningsområdet avgränsas av Hägerstens Allé i söder och Mälaren i norr. Från Hägerstens Allé lutar marken ner mot Mälaren. Markanvändningen består av industriverksamhet, med mycket hårdgjorda ytor vilket enligt den framtagna dagvattenutredningen över området ger upphov till förhöjda halter föroreningar i dagvattnet.

Befintlig miljö

Henriksbergs verksamhetsområde har idag en identitet, som präglas av småskalighet med blandade verksamheter. Byggnaderna är uppförda i 1-2 våningar. Byggnaderna har tillkommit under olika tidsepoker och har anpassats till terrängen gällande både lokalisering och byggnadstyp vilket bidrar till en variation. Byggnaderna och rumsbildningarna emellan är olikformade och

särpräglade. Flera av byggnaderna och deras gårdsmiljöer har kulturhistoriskt värde och bidrar till områdets karaktär och upplevelsevärde. Fastigheten Hägersten 2:3 är bebyggd med en kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet. Området med sin låga bebyggelse smälter väl samman med omgivande vegetation och byggnadshöjder.

I söder och öster gränsar det aktuella området till bostäder och andra verksamheter av varierande karaktär och skala. Öster om planområdet ligger en småbåtshamn med klubbhus, bryggor och plats för vinteruppläggning av båtar. Väster om området ligger en välbesökt 4H-gård med verksamheter för barn och ungdomar. Vårdverksamhet bedrivs i några byggnader. I sydväst ligger en bollplan. Radhus är belägna i öster på båda sidor om Hägerstens Allé, längre bort punkthus i väst och höghus och lamellhus runt omkring Hägerstens gård och Axelbergs centrum. Bebyggelsen är från olika tidsperioder. Ett sammanhängande grönstråk med varierande utbredning löper längs Mälaren.

Landskapsbild

Landskapsrummet karakteriseras av kuperad terräng med sprickdalar med omväxlande bergsryggar och lerfyllda dalgångar. Höjdpartierna domineras av tallbevuxen hållmark, medan lågpartier domineras av varierande lövskog av företrädesvis björk och ek samt ängsmark.

Planområdet sluttar kraftigt ner mot Mälarens vatten. Höjdvariationen uppgår till cirka 30 m mellan högsta och lägsta punkt. Den nedre delen är delvis belägen på utfyllt område i Mälaren.

Områdets stora lutning mot Mälaren i norr skapar förutsättningar för fri sikt ut över Mälarens vatten. Naturliga utsiktspunkter finns inom området, bl.a. från bergshöjden väster om planområdet. Särskilt värdefulla är siktlinjerna ner mot vattnet, så som genom portiken och längs med den östra fasaden på byggnad 8. En smal passage finns idag mellan de inhägnade industrifastigheterna och stranden vid Mälaren. Byggnaderna närmast vattnet består av enkla och slitna byggnader ”skjul”, vilka ger ett stökigt intryck från strandpromenaden och vattnet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området inventerades och klassificerades 2004 av stadsmuseet. Bebyggelsen inom Hägersten 2:3 och 2:7 bedöms av stadsmuseet ha ett visst kulturhistoriskt värde och en positiv betydelse för stadsbilden (gulklassade). Hela Hägersten 2:6 har av Stockholms stadsmuseum bedömts falla inom klassificeringen särskilt kulturhistoriskt värde (grön), där byggnad 1 och 8 har värderats högst. Industrianläggningen utgör en viktig årsring i Hägersten som vittnar om att småskaliga industrier flyttade ut från staden och etablerade sig vid Mälärstranden.



Kulturhistorisk klassificering av byggnader i området



Hus 1. Bevaras. Foto:Nyréns

Nyréns Arkitektkontor har utfört en fördjupad analys (en så kallad känslighetsanalys) i samband med programarbetet. Fastigheten Hägersten 2:6 och beskrivs i analysen som anläggningens kärna med ett centralt intimt och vindlande gårdsrum med flankerade byggnader och utsikt mot vattnet. Den har stora miljömässiga kvaliteter med ett högt kulturhistoriskt värde och klassas av Nyréns Arkitektkontor som mycket känslig för ändring. Där finns även ett inre gårdsrum med flankerande byggnader närmast 4H-gården. Även detta gårdsrum har stora miljömässiga kvaliteter och ett högt kulturhistoriskt värde, men bedöms genom sitt mer undanskymda läge i industriområdet endast vara "känsligt för ändring".

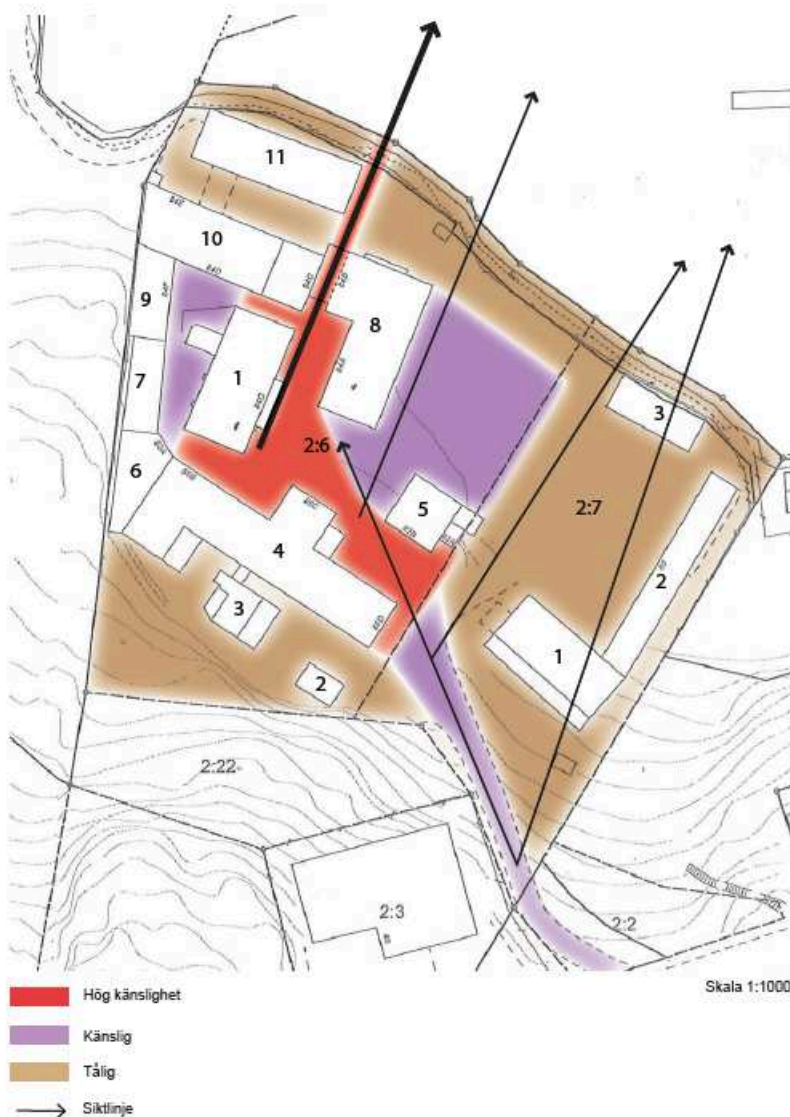
Byggnaderna runt det inre gårdsrummet är till största delen bedömda som "tåliga för ändring" (6, 7, 9, 10) medan verkstadsbyggnaden (1) som utgör gränsen mellan det centrala och det inre gårdsrummet anses vara "mycket känslig för ändring". I praktiken betyder det att flera byggnader kan bytas ut, men att gårdsbildningen bör bibehållas. Mellan hus 5 och hus 8 finns en trädgård. Denna har ett kulturhistoriskt värde och miljömässiga kvaliteter. Trädgården som fenomen och del av områdets historia anses vara "känslig för ändring". Däremot kan dess gränser och utformning ändras.

Tillfartsvägen i sydost bedöms som "känslig för ändring". Ändringar kan göras, men då hela området byggts med denna tillfart som utgångspunkt, är det viktigt att bevara en angöring från detta håll; med bil, cykel eller gångtrafik. Nyréns Arkitektkontor har gjort bedömningen att byggnad 8, som Stadsmuseet värderade som särskilt värdefull (grönklassad) är "känslig för förändring", medan istället byggnad 5 har "hög känslighet för förändring". Exteriört anser Nyréns att byggnad 8 är "känslig för ändring". Det är också en viktig byggnad från områdets tredje utbyggnadsskede. Byggnaden anses dock vara främst viktig som rumsbildare genom att den utgör en begränsning åt öster av det intima gårdsrummet. Byggnaden bedöms kunna ändras men dess tidstypiska utformning och portik mot vattnet bör bevaras. Genom portiken och längs med byggnadens östra fasad finns siktlinjer mot vattnet. Siktlinjen genom portiken bedöms som "mycket känslig för ändring" och bör bevaras. Den andra siktlinjen bedöms vara "tålig för ändring". Det viktiga är enligt Nyréns att de för området karaktäristiska vyerna mot vattnet bevaras på några ställen inom området.

Byggnad 5 har en framträdande plats vid områdets entrérum samt utgör del av det centrala torgrummet. Byggnaden är från områdets andra utbyggnadsfas med fasader ritade av den namnkunnige arkitekten Cyrillus Johansson. Nyréns anser att det är viktigt att byggnadens kubiska form och de tidstypiska fasaderna bevaras. Tillbyggnaden från 1964 kan dock ändras.

Fastigheten Hägersten 2:7 med dess byggnader bedöms som "tåliga för förändring". Det är viktigt att nya byggnader inte skär av kontakten med vattnet. Någon siktlinje från tillfartsvägen i sydost ner mot vattnet bör bevaras.

Känslighet/Tålighet - bebyggelsemiljön



Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Det finns förskolor och skolor i stadsdelen men denna service behöver byggas ut. Planområdet bedöms inte vara lämplig plats för vare sig skola eller förskola pga kommunikationsläget och de stora nivåskillnaderna. Söder om stationen ligger Axelsbergs torg med Axelsbergs äldreboende och vårdcentral.

Kommersiell service

I nära anslutning till planområdet ligger Axelsbergs tunnelbanestation. Norr om stationen ligger Hägerstens torg, ett mindre centrum med restaurang, ett ICA och några mindre butiker samt ett antal skivhus från 1960-talet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Hägerstens Allé som är en lågt trafikerad återvändsgata. Vid en trafikmätning 2013 varierade dygnstrafiken under 5 dygn mellan 209 och 434 fordon. Parkering är tillåten utmed gatan. Dagens angöring till området utgörs av en kraftigt lutande tillfartsväg inom fastigheten.

Gångtrafik

Gångstråk passerar området utmed vattnet och det finns möjlighet att ta sig mellan Hägerstens Allé och Mälaren på parkmark och på x-område inom Hägerstenshamnen.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget på mellan 500 m och 700 m gångavstånd från Axelsbergs tunnelbanestation (grön linje).

Störningar och risker

Förorenad mark

Med anledning av att de tidigare verksamheterna inom Hägersten 2:6 och 2:7 (bl.a. mekaniska verkstäder, lackeringsverkstäder, gjuteri) finns Hägersten 2:6 registrerat i Länsstyrelsens MIFO-databas över potentiellt förorenade områden.

Djurhållning

Planområdet gränsar till Eolshälls 4 H-gård. Vid gården bedrivs djurhållning med en omfattande verksamhet för barn och ungdomar. Utgångspunkten iför detaljplanen är att 4H-verksamheten med sin djurhållning ska vara kvar och projektet har utformats för att möjliggöra detta. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen bedömer att en samlokalisering mellan bostäder och 4H-gård är möjlig.

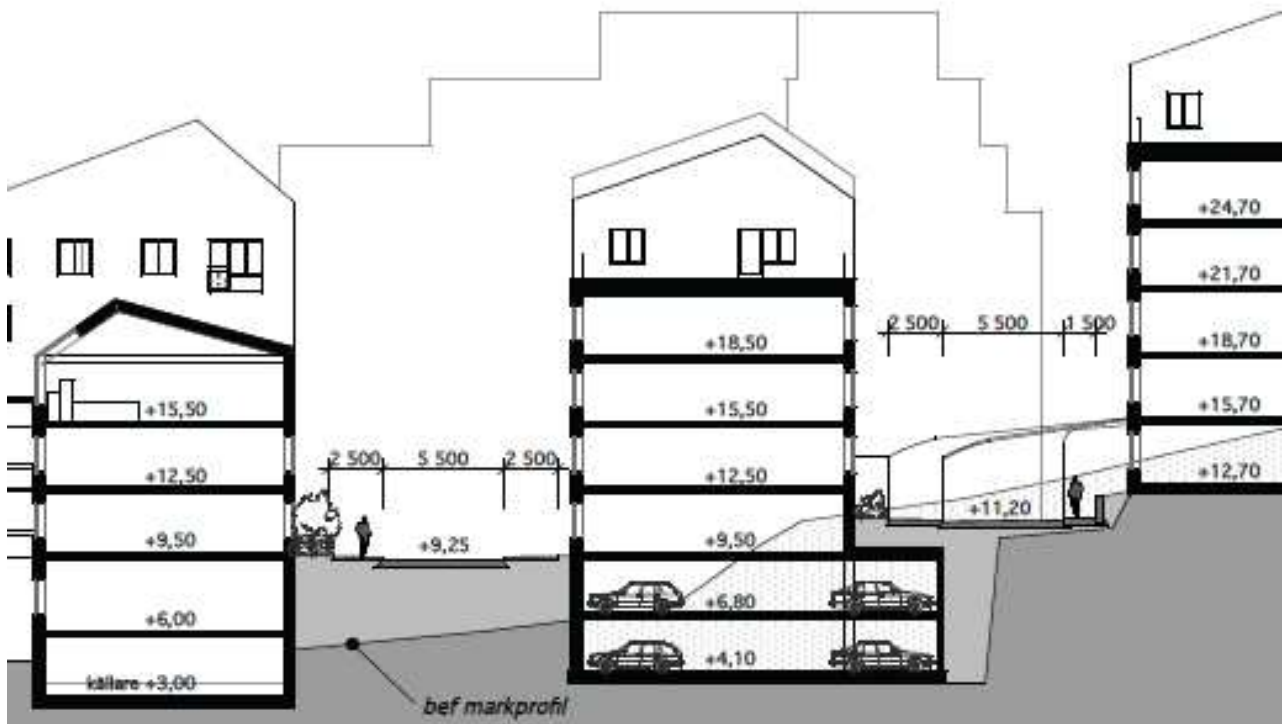
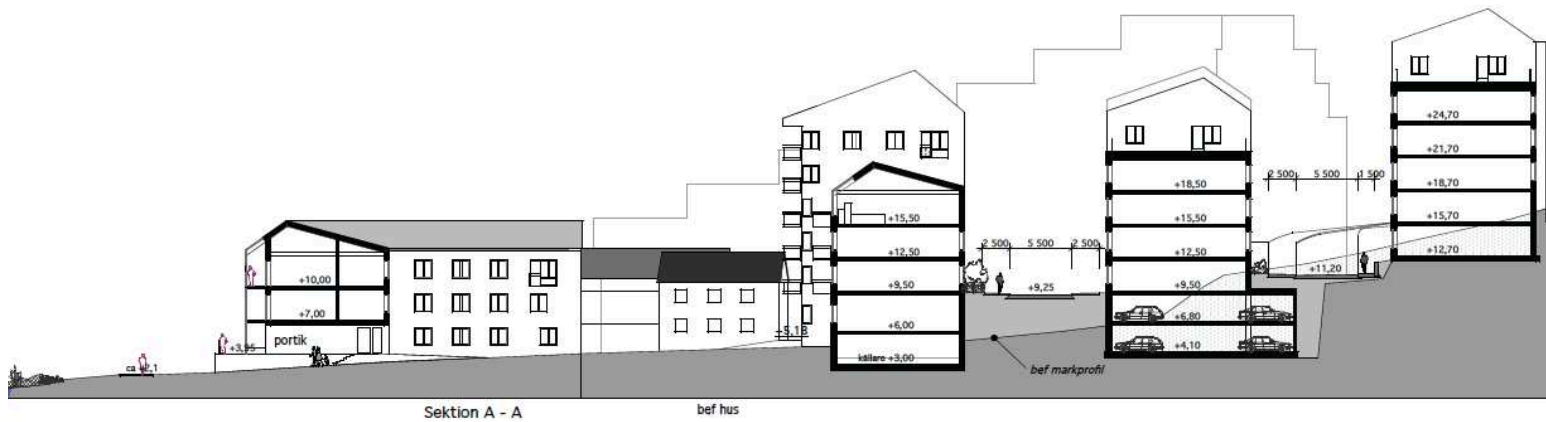
Planförslag

Allmänt

Planförslaget innebär att merparten av befintlig bebyggelse rivs för att ge plats för nya byggnader. Bebyggelsen, med undantag för kontorsbyggnaden inom Hägersten 2:3, rivs då den är i mycket dåligt skick. De nya byggnaderna ger plats för ca 205 lägenheter, varav 45 Hägersten 2:3 och resterande 160 inom övriga fastigheter. Två byggnader, hus 1 och hus 8 inom Hägersten 2:6 rustas upp och bevaras. Området är idag ett verksamhetsområde och detaljplanen ger möjlighet att förutom bostadsanvändning även fortsättningsvis inrymma icke störande verksamheter. För hus 1 medges ej bostadsanvändning.

Föreslagen planstruktur och gestaltungsprinciper utgår från de kulturhistoriskt värdefulla gårdsrummen och de befintliga byggnadernas förhållande till varandra. Den nya bebyggelsen varierar i uttryck och höjdskala. Ingående hus-typer är: det halvslutna kvarteret, lamellhus, terrasshus, vinkelhus samt radhus och parhus. Tillsammans med de byggnader som bevaras tillför de många ingående hustyperna för variation och mångfald och en intressant urban stadsmiljö kan skapas.





Sektion A-A med delförstoring

De befintliga byggnaderna närmast stranden rivs för att offentliggöra strandzonen. Ny strandpromenad med bredvidliggande grönytor samt portiker genom nya hus förstärker sambandet med omgivningen. En ny strandpromenad kopplar till promenadstråk öster och väster om planområdet. En ny brygga föreslås längs strandpromenaden.

Från bergshöjden på parkmark utanför planområdets sydvästra del ges utblickar över vattnet mellan och över de föreslagna husen.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna för planförslaget kan sammanfattas till:

- Behåll delar av fotavtrycket, nya hus placeras i samma läge som befintliga,
- Bevara och rusta hus 1 och 5
- Den nya bebyggelsen varierar i uttryck och skala
- Strandzonen offentliggörs och öppnas upp
- Nuvarande siktlinjer tas tillvara
- Nya kopplingar skapas till strandzonen och parkväg i öster

Bebyggelsens utformning

Entréväningar utformas med socklar av natursten och entrépartier i trä.

Trappor till entréer och gårdar utförs av blocksteg i granit med smidesräcken. Murar utförs av natursten. (Gabonmurar, blockstensmurar och beklädnadsmurar).

Fasader utförs i olika material som puts, tegel, trä och sten.

Hustyperna har olika takarkitektur allt från terrasshusens platta gröna tak till hus med branta brutna tak innehållande ”vindslägenheter”. Tak beläggs med falsad plåt. Gavelarkitektur utförs utan utstickande takfötter.

Balkongundersidor målas eller kläs in med panel. Täta balkongfronter utförs lika intilliggande fasadmateriell eller av glas. Alla balkonger skall ha möjlighet att glasas in. Vattenfrontens indragna balkonger glasas in från början och ger husen ett stort fasadmotiv med eget uttryck och koppling till industriarkitektur.

Fasadkulörerna föreslås vara i en jordnära färgskala exempelvis mustiga röd och gulonade kulörer, gulockra och sand med inslag av svart och vitt som kontrast.

Ny kvartersgata

Tillgänglighet

Området är starkt kuperat. Dagens angöring till området utgörs av en kraftigt lutande tillfartsväg (14% motsvarande 1:7) varför en helt ny tillfartsväg planeras inom kvartersmarken med väsentligt förbättrad tillgänglighet för såväl funktionshindrade som för tung trafik.

Nya huslägen jämfört med dagens, är påkallade av den nya gatans sträckning och lutning som utformas för att bli klara maskinell sophantering. Den serpentinformade gatans lutning är i snitt 5 % och gör det möjligt att tillgänglighetsanpassa bostadshusens entréer. Bredvidliggande hus fungerar som stödmurar för gatan och ger en stadslig gatumiljö med trottoar och grön förgårdsmark. Gatuentrén från Hägerstens Allé ger en utsikt ner i området och mot Mälaren, likt dagens förhållande med det befintliga bostadshuset i fonden.

Körbanans bredd är 5,5 m och trottoaren på den östra sidan 2,5 m och på den västra sidan 1,5 m.

Parkering, angöring, sophantering

Miljön närmast vattnet är bilfri. Parkering för 123 p-platser sker i garage i souterrängplan vilket motsvarar ett p-tal på 0,6 per lägenhet. Huvuddelen av in/utfarterna till garage förläggs utmed den nya gatan för att minimera trafik-

rörelser i områdets vattennära läge. Rumsbildningarna kring den bevarade bebyggelsen och den nya bostadsgården ges ett sammanhängande golv i samma markmaterial. Trafiktekniskt blir ytorna att betrakta som ”gårdsgator” med blandtrafik.

Cykeltrafik

Parkeringsplatser för cyklar är 3 platser per 100 kvm BTA.

Gångtrafik

Kvarteret utformas med gångvägar, ibland genom portiker, som leder till omgivande parkvägar.

Teknisk försörjning

Projektet avses koppla på befintliga ledningsnät i Hägerstens Allé avseende va, el och tele. Avloppsvatten behöver pumpas till avloppsledningar i Hägerstens Allé. En pumpstation föreslås nedgrävd i lågpunkt exempelvis inom den illustrerade trädgården.

Energiförsörjning

Bebyggelsen kan antingen kopplas till omgivande fjärrvärmenät eller nyttja bergvärme.

Avfallshantering

Maskinell sophantering planeras med möjlighet till källsortering. Platser för sopmolucker illustreras på plankartan.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats vidare efter programsamrådet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Öppnandet av strandpromenaden och utvecklingen av en strandträdgård bedöms medföra en positiv utveckling för områdets grönstruktur med ökande möjlighet till ekologisk spridning genom planområdets norra delar. Anläggandet av en ”grön” strandpromenad, framför en hårdgjord kaj, bedöms kunna kompensera för den grönstruktur som försvinner i planområdets övre del (södra delen).

Exploateringen bedöms inte medföra en barriäreffekt för den ekologiska spridningen, då sammanhängande grönområden fortfarande finns kvar söder om

Hägerstens Allé, med en förlängning ner längs med strandlinjen öster om planområdet.

Rekreation, idrottsområde

Planförslaget innebär att planområdet och strandzonen läggs ut som parkmark och tillgängliggörs i större utsträckning än idag. Förrådsbyggnader rivs och lämnar plats för ett allmänt tillgängligt parkområde med yta för lek och rekreation i strandzonen.

Båtklubbens område som nyttjas för båtuppläggnings minskas med ca 150 kvm i den västra delen pga närheten till de nya bostäderna och för att för att förstärka parksambandet mellan Hägerstens Allé och vattnet.

Upphävande av strandskydd

Motiv för upphävande av strandskyddet

Vid detaljplaneläggning återinträder strandskydd enligt miljöbalken. Upphävande av strandskyddet bedöms kunna göras då marken redan är ianspråktagen (exploaterad och instängslad) med hänvisning till MB 7 kap 18 c §, punkt 1. Bedömningen delas av Länsstyrelsen under förutsättning är att allmänheten garanteras en god tillgänglighet till strandzonen.

Strandskyddet föreslås inte upphävas för berör del av parkmarken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten för Mälaren Fiskarfjärdens vattenförekomst.

Dagvattenutredningen över planområdet visar att dagvattenflödena i området kommer att minska till följd av att industriverksamheternas hårdgjorda ytor kommer att omvandlas till flerfamiljshus med grönytor runt om husen. När fler grönytor skapas runt om husen, kommer dessa kunna infiltrera dagvattnet och därmed minska avrinningen från området.

Föroreningsbelastningen från planområdet på recipienten beräknas minska i samband med att området exploateras och den lätta industriverksamheten försvinner. Mindre dagvattenanläggningar kan anläggas inom området (växtbäddar, diken, gröna tak och genomsläppliga ytor) för att sänka halterna ytterligare.

Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade exploateringen kommer att förändra den aktuella landskapsbilden inom planområdet. Negativa effekter och konsekvenser inom området kan vara exempelvis anspråkstagande av obebyggd mark, påverkan på naturmark och inpassning i terräng, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse samt påverkan på landskapsbilden från sjösidan, sett ur ett större perspektiv. Den nya bebyggelsen kommer att bli mer synlig, och få en annan mer modernt präglad karaktär än vad området och dess omgivning har idag.

De industrifastigheter som finns längs med vattnet planerar att ersättas med bostäder och olika verksamheter. Strandpromenaden ska öppnas upp och göras mer attraktiv och lättillgänglig. Förändringen av industrifastigheterna kan bedömas gynna det sociala perspektivet i planeringen genom att skapa attraktiva stråk genom området, inte minst invid vattnet. Området längs med vattnet

blir allmänt tillgängligt. Idag är området delvis instängslat och otillgängligt från strandpromenaden.

Utblickarna mot nordost blir beskurna av föreslagna hus. Siktstudier från bakomvarande befintlig bebyggelse har gjorts. Vegetation och träd inkräktar idag på den fria sikten mot vattnet. Förslagets högst belägna hus (4 vån mot Hägerstens Allé) är lägre än befintliga träd och har en taklisthöjd motsvarande bakomliggande radhus souterrängvåning. Utsikten från radhusens nedre plan kommer vintertid bli beskuren men med bibehållen vattenutsikt mellan och vid sidan av föreslagna hus. De bredvidliggande radhusen på Hägerstens Allé får sin utsikt mot nordväst beskuren. Siktstudier från de höga skivhusen i Axelsberg har även gjorts som visar att utsikterna från lägenheterna inte påverkas.

Föreslagna husvolymer är underordnade landskapets skala och höjdryggar, trädkronor och befintlig bebyggelse. Murverkan av befintliga radhus, med långsträckta storskaliga huskroppar utmed nivåkurvorna kommer fortsatt framträda tydligt i stadssiluetten, liksom de vertikala skivhusen i Axelsberg.

Den varierande husskalan som trappar sig med nivåskillnaderna, lågt vid vattnet, högre mot land, förstärker landskapets höjdskillnader och ger ett djup i landskapsbilden. Husens varierande kulörer och fasadmateriäl förstärker djupverkan och bryter ner skalan ytterligare.

I den kulturhistoria inventeringen och analysen betonades vikten av siktlinjer och entrén till området, och dessa har därför beaktats och i stort bevarats i planförslaget.



Figure 1 Flygperspektiv från nordost. ÅWL Arkitekter



Figure 2 Perspektiv från vattnet. ÅWL Arkitekter

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planutformningen har tagits fram med utgångspunkt från tidigare bebyggelsestruktur. Hänsyn har tagits till bevarande av gårdsrum, grönstruktur samt siktlinjer. Förslaget innebär att byggnader rivs och ersätts med nya, då de inte har kunnat behållas för att kunna anlägga en godtagbar lutning av kvartersgatan ner i området. Flertalet hus är dessutom i ett alltför dåligt skick för att kunna bevaras. Rumsliga värden har utvecklats i planförslaget och två byggnader med högt kulturhistoriskt värde har bibehållits. Byggnad 8, som är grönklassad av Stadsmuseet, ersätts med en ny byggnad då den inte bedömts som ekonomiskt möjligt att rusta upp.

Nya byggnader föreslås med liknande fasadmått och på ungefär samma plats som tidigare värdefulla byggnader. På så sätt kan de tidstypiska gårdsrummen och portiken mot vattnet bevaras. Byggnadernas rumsskapande funktion bedöms kunna bevaras med föreslagen utformning. Det gör att en stor del av områdets kulturhistoria kan bevaras även om byggnader tas bort. Rumsligheten mellan nuvarande industribyggnader har bedömts som mycket viktig för områdets kulturhistoriska värde, liksom entrén till området, utblickar (siktlinjer) och vyer. Byggnad 1 och 5, vilka av Nyréns bedömts ha högsta värdet bevaras.

Störningar och risker

Förorenad mark

Området har undersökts med avseende på föroreningar i mark och grundvatten. Prover visar på att området är förorenat. I de analyserade jordproverna förekommer både organiska och oorganiska föroreningar i halter som överskrider generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). De föroreningar som påvisats är förknippade med de verksamheter som bedrivits i området. Uppmätta halter bedöms i dagsläget inte utgöra en risk för ytvattenlevande organismer i Mälaren.

Planförslaget innebär en förbättrad markmiljö. Då områden med förorenad mark kommer att exploateras med bostäder kommer det förorenade områdets risker för människan och miljön att utredas vidare. Åtgärder kommer att vidtas för att förhindra exponering och spridning av föroreningar.

Översvämningsrisker

I den planerade bebyggelsen ligger idag färdigt golv som lägst på 3,03 m (RH 2000). I samband med att Slussen byggs om kommer avtappningskapaciteten för Mälaren att ses över och byggas ut. Enligt SMHI:s prognoser för Mälaren blir vattenstånden i Mälaren lägre i och med den nya regleringen, varför riskerna för översvämnningar i framtiden till följd av ändrat klimat inom planområdet kan vara mindre än de ser ut att bli idag.

Djurhållning

Farhågor och risker avseende ljud, lukt, allergen, erforderligt skyddsavstånd, störningar under byggtiden mm med anledning av närheten till 4H gården har analyserats. Analyserna visar att en samlokalisering bör vara möjlig och för att ytterligare begränsa riskerna för ömsesidig störning har 4H-verksamheten erbjudits riskreducerande åtgärder, bl a utökad hagmark på längre avstånd från planområdet. I samband härmed minskas nuvarande hage närmast det nya bostadskvarteret för att skapa en skyddszon som planeras så att den ej lockar till kontakt mellan besökare och djur. Som kompensation föreslås ny hagmark på andra sidan gården genom att riva en idag oanvänd gymnastikbyggnad och bereda marken på lämpligt sätt. Gödselhanteringen behöver också förändras med en nedgrävning av behållarna som skall vara täckta för att hindra luktspridning mm.

Trafikbuller

Området är inte utsatt för biltrafik som innebär att gällande riktvärden uppnås utan särskilda åtgärder. Längs Hägerstens Allé passerar mindre än 500 fd/dygn.

Solstudie

De nya byggnaderna medför mer avskuggning inom planområdet och av parkmarken i öster. Illustrationen visar också att skuggorna når befintliga radhus kvällstid. Studien visar inte avskuggning av befintliga träd .

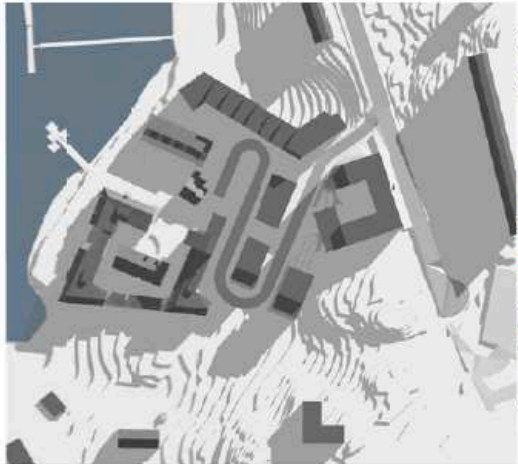
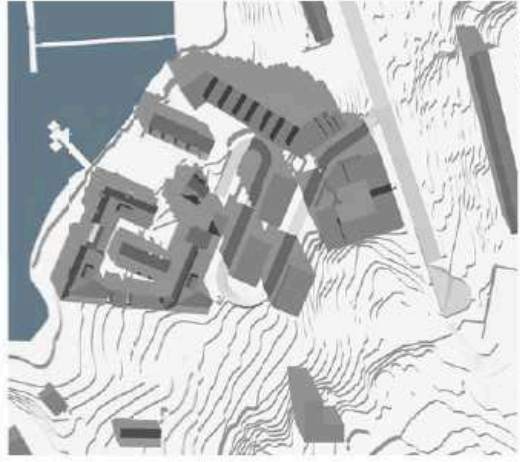
Barnkonsekvenser

Området är idag ett verksamhetsområde med lättare industri/hantverk avgränsat mot vattnet med stängsel och låst grind. En stor andel barn vistas vid 4H-gården i direkt anslutning till planområdet. Strandpromenaden är välutnyttjad såväl för hästridning från den intilliggande 4H-gården som av promenerande föräldrar med små barn i vagn. En viktig del av planförslaget är att öppna upp området för passage från omgivningen ner till strand och vatten.

Den befintliga villans trädgård utgörs av en grönyta på kvartersmark som gränsar till parken vid stranden. Planen förutsätter en upprustning av strandpromenaden vilken i dag är i mycket dåligt skick och som på vissa ställen riskerar att rasa ner i vattnet. En solbrygga planeras som ej får stänglas in.

Tidplan

Samråd	1:a kv 2015
Utställning	2:a kv 2015
Godkännande	3:e kv 2015
Antagande	4:e kv 2015



Obs! Skuggor från befintlig vegetation är ej redovisade.