



Handläggare: Anna Åsell
Tfn 08-508 282 45

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Henriksbergs verksamhetsområde mm i stadsdelen Hägersten (100-300 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.

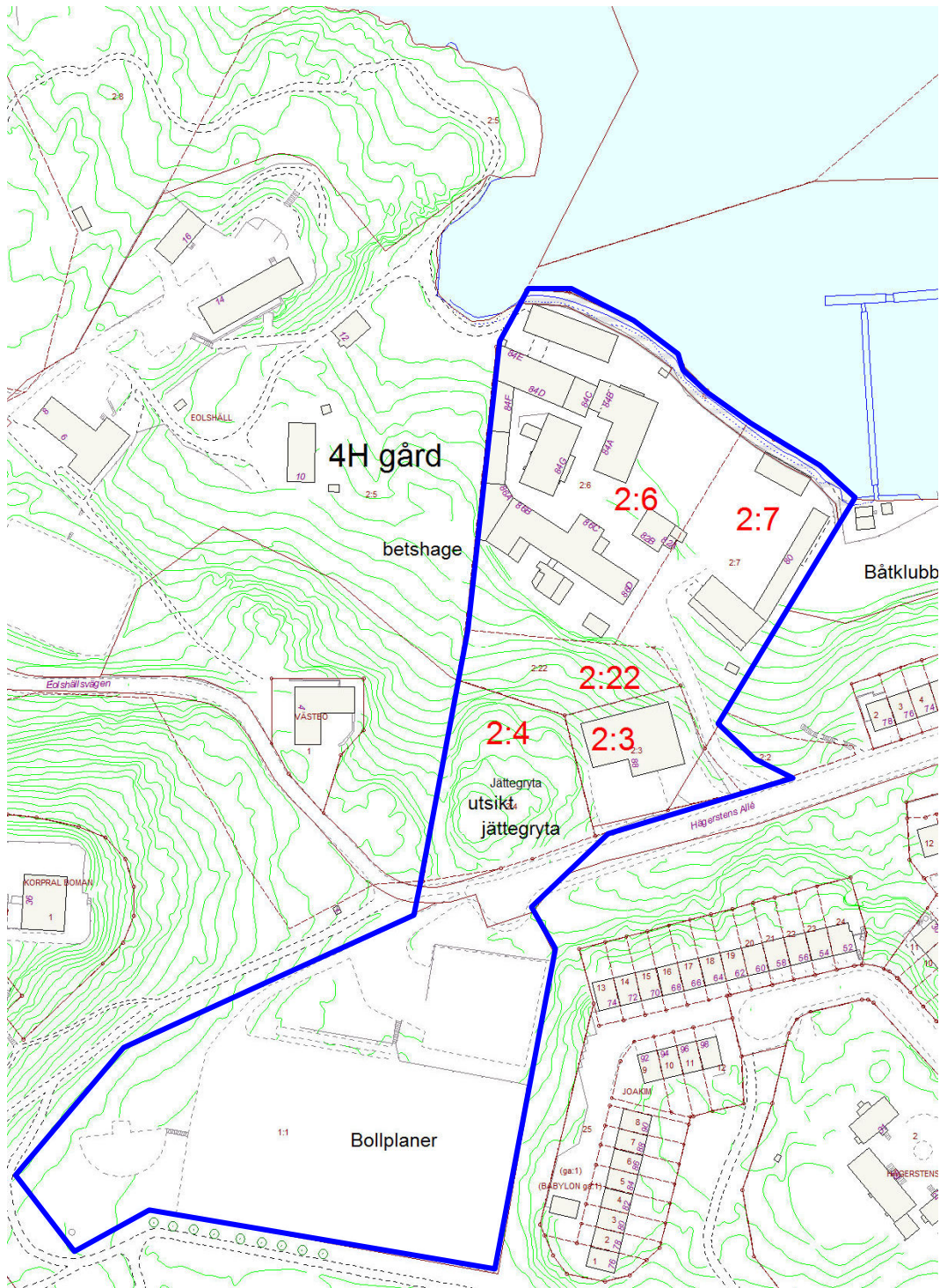
Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson
t.f

Sammanfattning

Trust Real Estate AB, och Stiftelsen Nejip- Henriksberg har ansökt om plan-ändring för att utveckla sina fastigheter med nya bostäder och verksamheter. Exploateringsnämnden har ansökt om att i samband med detta även pröva angränsande idrottsområde som ägs av staden för bostadsexploatering. Efter genomfört detaljplaneprogram avses stadens mark markanvisas. Kontorets bedömning är att området är intressant att pröva för en utveckling med en blandning av bostäder och verksamheter och rekreation. Inom projektet finns en rad frågor som behöver studeras och beaktas bl a skyddsavstånd till 4- H gården, strandskydd, markföreningar, kulturhistoriska värden, trafikangöring, förbättrad tillgänglighet för allmänheten längs vattnet, grönstruktur samt behov av bollplaner. Dessa frågor har en avgörande betydelse för omfattningen av en ny exploatering, varför projektet inleds med ett programsamråd.



Programområde

Utlåtande

Bakgrund

Trust Real Estate AB, ägare till Hägersten 2:3 och Stiftelsen Nejip- Henriksberg, ägare till fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt innehavare av tomträtten Hägersten 2:22 ansökte i februari 2010 om planändring för sina fastigheter för att möjliggöra exploatering med bostäder och viss del kommersiella ytor. Fastigheterna består i dag av lättare industri samt kontor. Marken är ej detaljplanelagd. Inom fastigheten Hägersten 2:6 finns ett antal äldre industribyggnader av vilka vissa avses behållas och rustas upp.

Exploateringsnämnden har i ett inriktningsbeslut i maj 2010 beslutat om att i samband med prövning av exploatering av verksamhetsområdet även utreda förutsättningarna för exploatering av angränsande markområde som ägs av staden (idrottsområdet med bollplaner samt till en mindre del även naturmark). Efter genomfört detaljplaneprogram avses stadens mark markanvisas.

Stiftelsen Nejip- Henriksberg och exploateringskontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret genomfört en förstudie inom området. En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har påbörjats för att i ett tidigt skede fånga in de sociala och miljömässiga aspekterna på en exploatering.



Gällande planer

Gällande ÖP-99 anger natur på stadens mark och verksamhetsområde för de aktuella fastigheterna. Området gränsar i väster till en del av Mälarens strandområde som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Stadens nya översiktsplan - Promenadstaden anger natur på stadens mark och tät stadsbebyggelse för de aktuella fastigheterna.

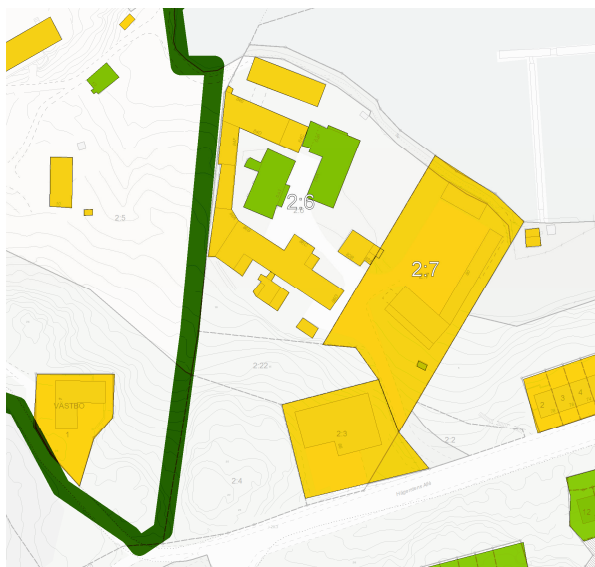
De privatägda fastigheterna är ej detaljplanelagda men längs stranden löper ett x-område, som ger allmänheten rätt att passera fastigheterna längs vattnet. För stadens mark inom programområdet gäller detaljplaner som anger idrottsområde och natur.

Pågående planering i Axelsberg

Det aktuella området gränsar i söder till ett planerat större projekt, Dp-2003-11512-54 kv Fader Bergström mm. Detaljplanen var utställd under februari 2007 och omfattar sammanlagt 500 lägenheter. Planen innebär rivning av flera befintliga barnstugor samt uppförande av en ny barnstuga samt nya bostäder på en delvis överdäckning av tunnelbanan. Planen har inte förts vidare efter utställning pga att exploateringskontoret inte har träffat något exploateringsavtal. Ett genomförande av denna plan har stor påverkan på förutsättningarna för ev nybebyggelse på främst stadens mark i rubricerat ärende.

Kulturmiljö

Området inventerades och klassificerades 2004 av stadsmuseet. Bebyggelsen inom Hägersten 2:3 och 2:7 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde och en positiv betydelse för stadsbilden (gulklassade). Hela Henriksbergs verksamhetsområde inom Hägersten 2:6 har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönklassat). Industrianläggningen utgör en viktig årsring i Hägersten som vittnar om att småskaliga industrier flyttade ut från staden och etablerade sig vid Mäljarstranden. Området har såväl ett kulturhistoriskt värde som ett miljövärde. Inom stadens äga Hägersten 24 finns en naturformation – en jättegryta.



Enskilda byggnaders klassificering



Grönklassade byggnader



Verksamhetsområdet sett från starnpromenaden vid båtklubben



Beteshage som gränsar mot Henriksbergs industriområde

Natur- och rekreationsvärden

Omgivande grönstruktur har stora sociala värden med vattenkontakt, naturliga gång- och cykelstråk, 4H-verksamhet, båtklubbar mm.

Landskapsrummet karakteriseras av stora nivåskillnader. Programområdet sluttar mot norr ner mot Mälarens strand. De nedre delarna av området ligger delvis insprängt mot berg och i utfyllt strandområde. Området är idag instängslat. Allmänheten har möjlighet till passage förbi fastigheten längs vattnet.

Kontorets förslag till fortsatt arbete

Kontorets bedömning är att området är intressant att pröva för en utveckling med en blandning av bostäder, verksamheter och rekreation och att programarbetet också ska innefatta de delar som ägs av staden. I ett kommande program- och planarbete finns många frågor som behöver belysas och behandlas vilka har en avgörande betydelse för omfattningen av en ny exploatering. Exempel på detta är bl a: trafik, landskapsstruktur- och naturfrågor, strandskydd, förstärka den gröna öst-västlig kopplingen inom området, kulturhistoriska värden, skyddsavstånd från 4H –gården, förbättrad tillgänglighet till gångstråket längs vattnet, behov av bollplaner, kompensationsåtgärder vid ianspråktagande av grönmark, markföroreningar, dagvattenhantering och översvämningsrisker. Vidare är planområdet beläget inom vattenskyddsområde. Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten ska följas.

Följande utgångspunkter föreslås:

- 4H-gårdens verksamhet ska inte riskera att påverkas av inskränkningar av en ny exploatering. Erforderligt skyddsavstånd m h t allergirisker och ljud- och luktstörningar från djurhållning samt behov av ridvägar ska beaktas inom projektet.
- Parksamband och promenadstråk genom området ska stärkas då området ingår i ett värdefullt promenadstråk utmed Mälaren.
- En ny exploatering ska anpassas till den småskaliga karaktären och kulturvärdena på platsen och i omgivningen. Bebyggelsens höjd påverkan ska studeras med tanke på utsiktspunkter i området och påverkan från vattnet.
- Nuvarande strandlinje behålls (ingen ytterligare utfyllnad) med hänsyn till den småskaliga strandkaraktären i väster.
- En förutsättning för exploatering på delar av bollplanerna är att det inte är i konflikt med behov av bollplaner och ytor för spontanidrott på längre sikt
- Områdets består av värdefull men något splittrad grönstruktur. Vid en exploatering är det viktigt att förbättra den öst-västliga kopplingen genom området. Naturmarken på stadens mark som gränsar till verksamhetsområdet och bollplanerna består av kraftfulla uppvuxna tallar och ekar med höga naturvärden samt en jättegyta och bör endast marginellt komma ifråga för exploatering.
- Angöringen till fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 från Hägerstens Allé kan visa sig svår att ordna på ett godtagbart sätt varför förutsättningarna för en alternativ gatuanslutning över båtklubben öster om området bör prövas.
- Projektet tar som utgångspunkt att pågående detaljplan i Fader Bergström genomförs.

Miljöbedömning

Miljöförvaltningen bedömer utifrån nuvarande kunskapsunderlag för miljöfrågor att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Stadsmuseet bedömer att en ny bebyggelse på platsen riskerar att negativt påverka miljön och stadsbilden och anser att en MKB enligt miljöbalken behöver göras som belyser påverkan på kulturmiljön. Stadsmuseet bedömer att den östra delen av programområdet kan bebyggas, Hägersten 2:7 och 2:3 under förutsättning att den förhåller sig till topografi och befintlig småskalighet. Kontoret anser att konsekvenserna för kulturmiljön liksom övriga miljöfrågor kan hanteras i planprocessen och att utgångspunkten är att det inte behöver göras en MKB enligt miljöbalken. Programsamrådet och kommande utredningar kan innebära förändrat ställningstagande.

Tidplan

Pga att många avgörande frågor behöver klaras ut föreslås att planarbetet inleds med ett programsamråd.

Programsamråd	2 kv 2011
Redovisning, ställningstagande SBN	3 kv 2011
Plansamråd	tom 1 kv 2012
Utställning	3 kv 2012
Godkännande / Antagande	4 kv 2012

Handläggare

Ärendet handläggs av Anna Åsell.



Gångvägen längs Mälaren vid Henriksberg