

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2023-11-30

Detaljplan för nya bostäder vid Gösta Ekmans väg i Hägersten

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Planen består av 80 hyreslägenheter i två punkthus på Gösta Ekmans väg, mellan de befintliga större skivhusen från 1960-talet. Stadsdelsförvaltningen är positiv till nya hyreshus i ett kollektivtrafiknära läge, men har vissa synpunkter på planen. Det gäller bland annat trygghet i parkstråket, dagvattenhantering och åtgärder för grönkompensation.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för komplettering med bostäder vid Gösta Ekmans väg. Remisstiden sträcker sig till 7 november 2023, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 5 december 2023.

Den föreslagna platsen utgörs delvis av fastighetsmark, delvis av Stockholms stads mark. Markanvisning beslutades 2019 till byggaktören HEBA Fastighets AB som äger fastigheten med hyreshuset på Spöksonaten 1, Gösta Ekmans väg 27-33. Inriktningen var då 120 nya lägenheter. Arbetet med detaljplanen startade 2021 och då föreslogs nya byggnader på båda sidor av Spöksonaten 1. Därefter har förslaget omarbetats och minskat i omfattning.

I översiktsplanen är området markerat som område med blandad stadsbebyggelse med stora stadsutvecklingsmöjligheter, där omfattande komplettering med bostäder, service och kultur föreslås.

Ärendet

Planområdet är beläget vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med närhet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar fastigheten Spöksonaten 1 och del av Hägersten 1:1. Området är cirka 6500 kvadratmeter stort och gränsar i öster mot fastigheten Spöksonaten 1 och i väster mot fastigheten Advent 1.



Planområdet markerat med röd linje.

Planförslaget innehåller cirka 80 nya hyresrätter i flerbostadshus. Det utgörs av två punkthus på 7-8 respektive 10-11 våningar som sitter ihop med en lägre mellandel. Ovanpå mellandelen föreslås en överbyggd gårdsyta, där planteringar, sittplatser och lekutrustning ska finnas.

Marken utgörs till största delen av naturmark idag. Enligt naturvärdesinventeringen har området ett visst naturvärde. Norr och söder om planområdet finns skogspartier med högre naturvärden.

Parkering kommer att ske i garage med 36 platser, vilket ger ett parkeringstal på 0,45.



Vy från Gösta Ekmans väg med de nya byggnaderna i förgrunden och befintligt bostadshus på Spöksonaten 1 i bakgrunden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 14 november 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, men har vissa synpunkter på planförslaget. Grannar till planområdet har uttryckt kritik mot att det nu föreslagna tillskottet utgörs av en stor volym som placeras relativt nära ett av de befintliga husen. Till skillnad från tidigare kompletteringar i närområdet förslås dessa nya byggnader placeras mellan två av de äldre husen. Tidigare har endast en förskola placerats inom denna grupp av karaktäristiska skivhus från 1960-talet.

Den ena byggnaden kommer att ha två suterrängvåningar mot norr. Det finns inte någon illustration som visar anslutningen till naturmarken, och det framgår inte om suterrängvåningarna ska innehålla bostäder. För att skapa trygghet i parkstråket är det viktigt att fasaden mot park- och naturmarken i norr inte blir sluten, utan innehåller bostäder eller andra aktiva lokaler. Om fasaden upplevs som en oönskad baksida finns risk för att platsen drar till sig önskad aktivitet.

I planbeskrivningen redovisas pågående planer i området. Den kan gärna kompletteras med planer som vunnit laga kraft, men där bygget ännu inte startat. Då får läsaren en bättre översikt av kommande exploatering i området. I det här fallet gäller det Axelsbergs centrum, där planen vunnit laga kraft men bygget ännu

inte startat. Den planen innehåller ca 120 lägenheter samt verksamhetslokaler.

Inför start av planläggningen har stadsdelsförvaltningen anmält intresse för ett LSS-boende med sex lägenheter i den tillkommande bebyggelsen. Därefter har socialförvaltningen tagit över planeringen av LSS-bostäder i staden. Men då det är stadsdelsförvaltningen som kommer att bedriva verksamheten, har förvaltningarna ett tätt samarbete i planeringen. Ett LSS-boende är dock inte en fråga som regleras i detaljplanen, utan en överenskommelse med byggaktören.

Gösta Ekmans väg ligger betydligt högre än Hägerstenvägen. Vid regn söker sig området dagvatten genom naturmarken ner mot Hägerstenvägen, där några lågpunkter finns. Några av husen utmed Hägerstenvägen får därför problem med dagvattnet vid kraftigare regn. För att de nya byggnaderna vid Gösta Ekmans väg inte ska förvärra problemen ska åtgärder vidtas inom fastigheten, bland annat ska ett krossdike anläggas i den norra delen av planområdet mot naturmarken. Den nya fastigheten ska lokalt kunna omhänderta ett skyfall med en förväntad mängd på 48 m³ vatten. Förvaltningen anser att det är mycket viktigt att det i genomförandet säkerställs att anläggningen verkligen klarar ett förväntat skyfall då det annars belastar parkmarken, och de lägre liggande fastigheterna.

Den naturmark som föreslås bebyggas har ett visst naturvärde, men är framför allt värdefull som rekreationsyta för närboende. Vid all exploatering av naturmark ska åtgärder för grönkompensation genomföras. I planbeskrivningen framgår inte omfattning eller vilka åtgärder som planeras. Eftersom stadsdelsförvaltningen förvaltar parkmarken, är det viktigt att förvaltningens ekolog deltar i planeringen av åtgärderna. Det kan till exempel handla om friställning av större ekar och tallar i närliggande naturmark med höga naturvärden, vilket också gör naturmarken mer tillgänglig för rekreation.

Avslutningsvis vill förvaltningen framhålla vikten av att skydda naturmarken utanför fastighetsgränsen under byggtiden. Den får inte användas för upplag, transporter eller schaktslänter. Skadad naturmark går inte att återställa.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Detaljplan för del av fastigheten Hägersten 1:1 och del av Spöksonaten 1 i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2021-04544”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2023-11-07
Linda Palo, avdelningschef	2023-11-06