

Planavdelningen
Giuliana Conciauro
Tfn 08-508 27320

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Älvsjö 1:1

Område vid Gällerstagränd

i stadsdelen Hagsätra

i Stockholm

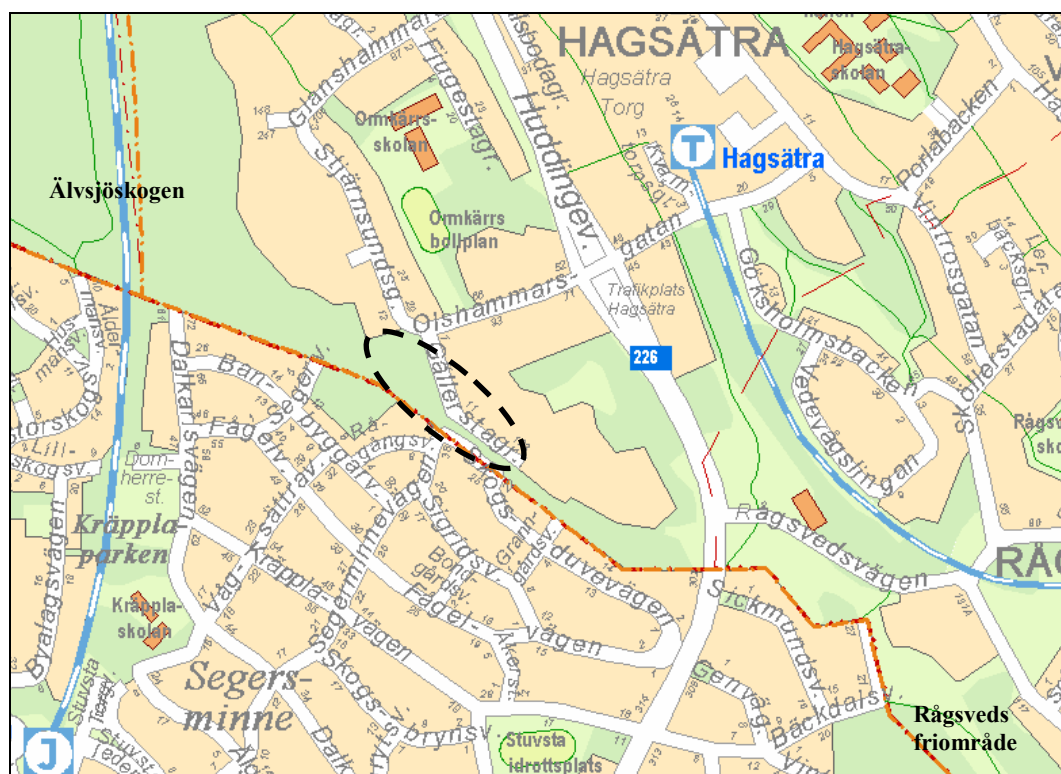
S-Dp 2009-00990-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av 17 bostäder i form av kedjehus med tillhörande parkering och angöring.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat. Planområdet ligger i Hagsätra mellan två bostadsområden intill gränsen till Huddinge.

PLANDATA

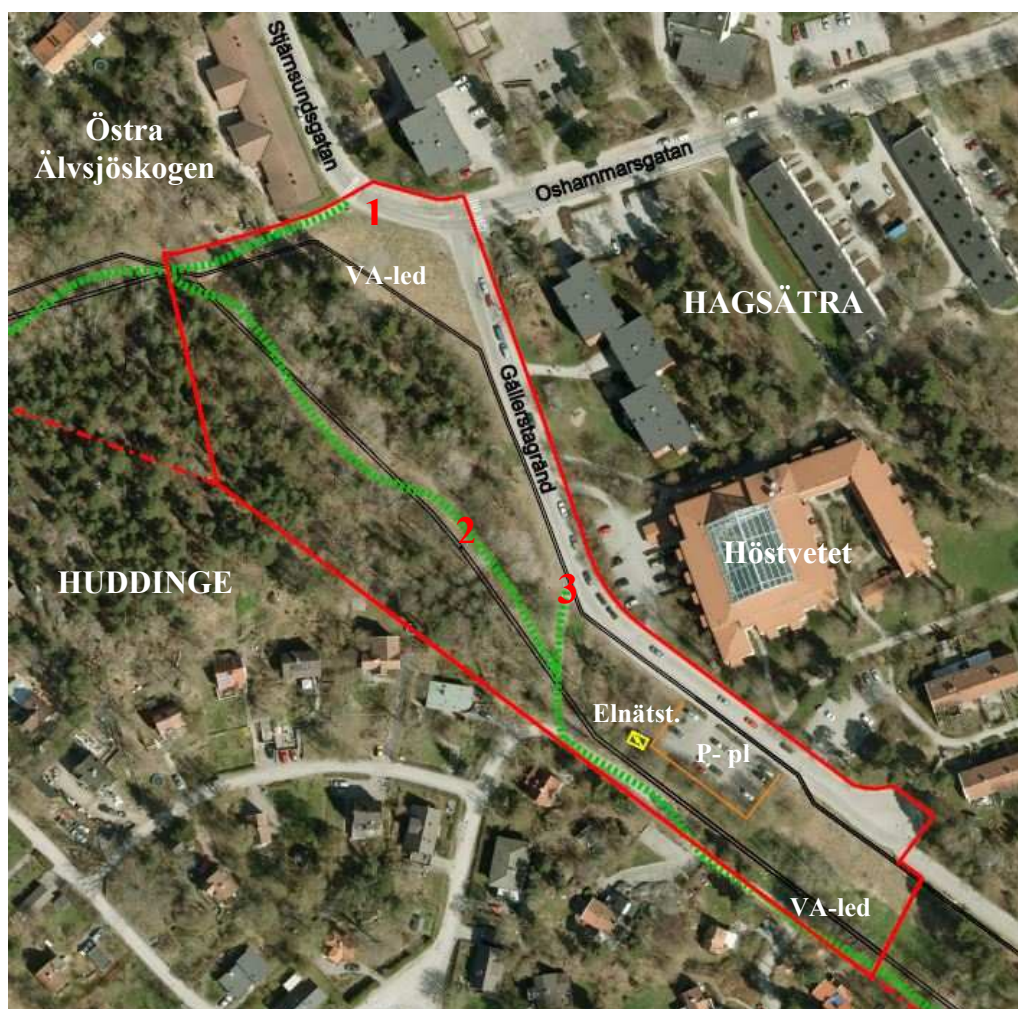
Planområde och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Gällerstragränd och vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstragränd i Ormkärr, i stadsdelen Hagsätra och omfattar en del av fastigheten Älvsjö 1:1. Området består framförallt av naturmark som ligger i anslutning till bebyggelse på gränsen mellan Stockholms kommun och Huddinge kommun. I väster ansluter området till Östra Älvsjöskogen och i öster fortsätter naturpartiet en liten bit innan det gränsar till Huddingevägen. På andra sidan Huddingevägen ligger Rågsveds friområde. Planområdet utgör en viktig förbindelse mellan Östra Älvsjöskogen och Rågsveds friområde.

Tre befintliga allmänna gångstråk passerar planområdet: Älvsjöskogens entré vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstragränd, ett sammanhängande gångstråk mellan Rågsveds friområde och Östra Älvsjöskogen och en naturlig stig mellan Skogsduvevägen och Gällerstragränd som förbinder Huddinge och Hagsätra.

Två större vattenledningar löper igenom planområdet. En befintlig elnätstation som tillhör Vattenfall och endast betjänar Huddinge kommun samt en parkeringsyta ingår i planområdet.

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Planområdets nuvarande förhållande . 1)Älvsjöskogens entré, 2)gångstråk mellan Östra Älvsjöskogen och Rågsveds friområde, 3)stig mellan Huddinge och Hagsätra.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt *Stockholms översiktsplan 1999* (ÖP 99) ligger området i en gränsszon mellan natur och park respektive tät stadsbebyggelse. Gränsdragningen mellan markanvändningarna är schematisk. Strategin i ÖP 99 är att bygga staden inåt, för ytterstaden innebär detta bland annat att bygga i goda kollektivtrafiklägen och komplettera för lokala behov.

Stockholms byggnadsordning som ingår i översiktsplanen klassar Hagsätra som *tunnelbanestad*. Nya hus och husgrupper kan komplettera bebyggelsen. Bebyggelsen kan ändras och förnyas på vissa villkor. Gator, torg och parker utvecklas efter ursprungsidéerna, tillgängligheten för gångtrafikanter förbättras.

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm 2010, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, betecknar Hagsätra både som tät och gles stadsbebyggelse. Planområdets pågående markanvändning definieras som park och grönområde.

Den nya översiktsplanen presenterar fyra stadsbyggnadsstrategier för stadens utveckling. De strategier som är tillämpliga i detta arbete handlar om att främja en levande stadsmiljö i hela staden (strategi 4) samt att stadens delar ska koppla samman (strategi 3).

Strategi 4, "*Främja en levande stadsmiljö*", gör gällande att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt, till exempel genom att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål. I vissa lägen kan det mest effektiva markutnyttjandet vara att pröva ny bebyggelse i mindre värdefulla grönområden och samtidigt förbättra kvaliteten i parker i närområdet. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, samspela med, eller i medveten kontrast, till områdets stadsbyggnadskaraktär samt bidra till mervärden i stadsbilden och förstärkning av det offentliga rummet.

Strategi 3, "*Koppla samman stadens delar*", gör gällande att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt att utveckla nya stadsmiljöer i viktiga kommunikationsstråk i anslutning till tyngdpunkter med utgångspunkt att öka tillgängligheten till attraktiva grönområden och skapa goda möten mellan bebyggelsen och grönområden. Enligt den nya översiktsplanen är det viktigt att stärka kopplingarna söderut mot Huddinge, vilket sammantaget ger Älvsjö en position som tyngdpunkt både i regionen och lokalt i söderort.

Enligt *Stockholms grönkarta* är planområdet del av ett grönområde som är markerat som värdefulla friytor (friytor som upplevs som värdefulla för upplevelse och fritidsliv). Planområdet är dels markerat som värdefull naturmiljö (område som har förutsättningar att vara livsmiljö för ett stort antal olika arter) dels som potentiellt värdefull naturmiljö (miljön kan vara av betydelse för spridning och s k buffring, men hyser vanligtvis ingen stor biologisk mångfald).

Gällande detaljplaner

Området är idag obebyggd naturmark som delvis är planlagd som skogsmark. Ett stycke natur/parkmark längs Gällerstagränd på gränsen till Huddinge är inte planlagd. För området gäller följande detaljplaner. Pl 8487, från 1988, skogsmark. Pl 8232, från 1984, specialområde för parkering som inte får bebyggas och gatumark. Pl 5663, från 1961, gatumark.

Markanvisning och Start-PM

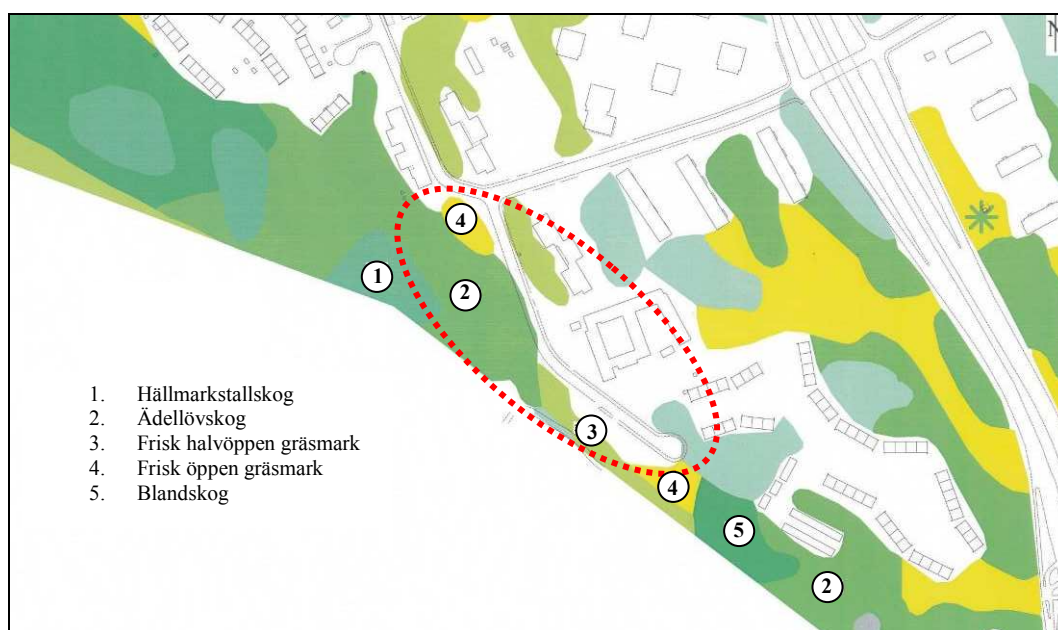
Exploateringsnämnden markanvisade 2008-01-24 mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-11-26 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturförhållanden

Planområdet består delvis av en liten kuperad skogsbeklädd yta som ligger i anslutning till bebyggelse på gränsen mellan Stockholms kommun och Huddinge kommun. Den västra delen av det planlagda området utgörs av skogsbevuxen hållmark. Här växer i huvudsak tall men inslag av asp förekommer. Nedanför hållmarkstallskogen är marken mer näringsrik och skogen övergår i lövskog med ek och asp som dominerande trädslag. Därefter öppnar området upp sig och får karaktären av en frisk halvöppen gräsmark där det idag även ligger en parkeringsyta. I den sydöstra delen växer en blandskog bestående av främst ek och asp med inslag av någon lönn, samt en del tall. De flesta träden i området är relativt unga, medelgrova träd med inslag av någon grövre ek och tall.



Urklipp ur biotopkartan. – Kartan beskriver naturtyper i området.



Ädellövskog (2)



Frisk öppen gräsmark (4)



Frisk halvöppen gräsmark (3)

Naturvärdet

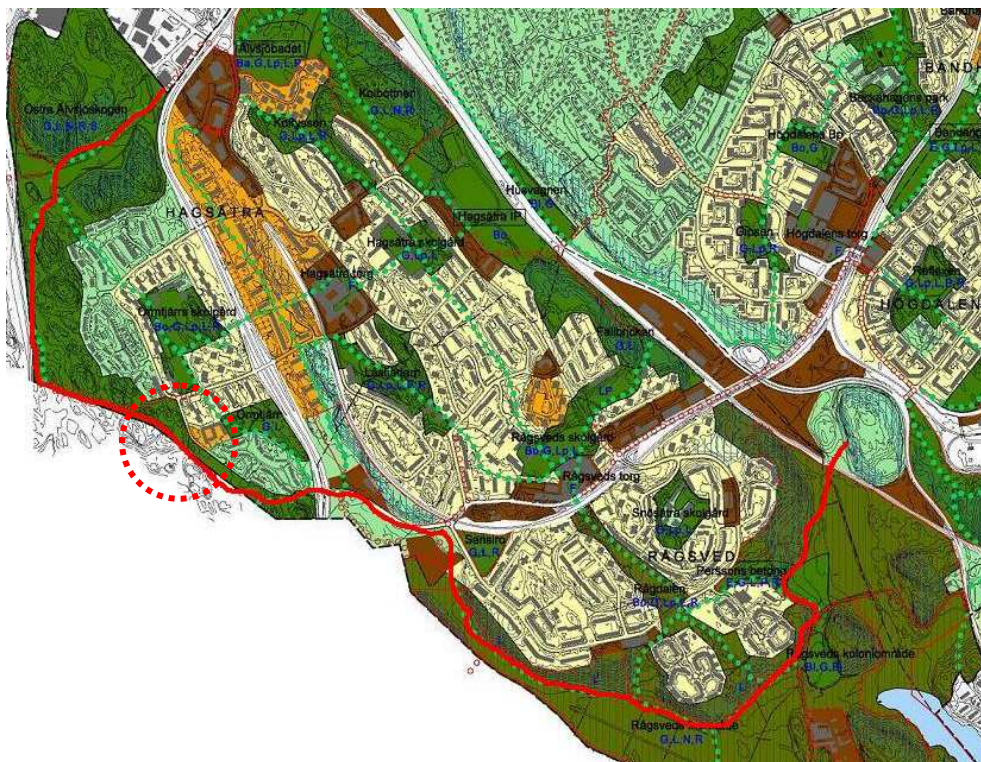
Enligt en studie som gjorts i samband med detaljplanearbetet under 2010 av Tylomarks Trädgårdsanläggningar AB (*Naturvärdesbedömning inför exploatering av Älvsjö 1:1, Hagsätra*), omfattas inte planområdet av Natura-2000, EKO (ekologiskt känsliga områden) eller riksintresse. Inga nyckelbiotoper har heller påträffats i området. Naturvärden i området är enligt rapporten av vardagskaraktär, eventuellt med inslag av intressanta naturvärden. I området förekommer en del relativt unga ekar som i dagsläget inte hyser några högre naturvärden. Med rätt skötsel kan dessa ekar dock få möjlighet att bli äldre och på så sätt öka i värde. I blandskogen finns en del död ved med förekomst av hackspettshål, men p.g.a. den begränsade arealen uppnås inga höga naturvärden.

Spridningssamband

Även om området inte hyser stora naturvärden i form av sällsynta och hotade arter har det viss betydelse för spridning av mer vanligt förekommande arter, mellan de två större angränsande grönområden, Älvsjöskogen och Rågsveds friområde, vilket är av betydelse för Stockholms grönstruktur. Huddingevägen som ligger öster om området utgör redan i dagsläget en barriär för många arter såsom små däggdjur och skalbaggar.

Rekreation

Planområdet utgör en förbindelse mellan Östra Älvsjöskogen och Rågsveds friområde. I dagsläget sträcker sig ett sammanhängande gångstråk hela vägen från Älvsjö industriområde upp till Högdalstopparna. Rågsveds friområde är nyligen upprustat och här finns både stigar och ordentliga gångvägar vilka också är handikappanpassade. Det planlagda området används idag flitigt för hundrastning och även motionärer passerar här på väg till Älvsjöskogen från närliggande bostadsområden.



Urklipp ur sociotopkartan där man kan se det sammanhängande grönstråket från Älvsjöindustriområde till Högdalstopparna.

Skogen inbjuder till lek och ger goda möjligheter till naturpedagogik. Den talldominerade skogen på hällmarken i nordväst används idag som lek område av bla förskolan Skogstjärnan som ligger precis i kanten av hällmarksskogen.



Tallskogen inbjuder till lek. Stadsbyggnadskontoret, sommaren 2011.

Omgivande bostadsbebyggelse

Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i kopplade lameller om fyra våningar med röda tegelfasader ritade av arkitekten Curt Strehlenert och byggda under slutet av 1950-talet och radhus från 1960-talet. Utöver dessa finns en hyresfastighet vid Gällerstagränd med ett stort glastak byggt under 1980-talet. På andra sidan kommungränsen, i Huddinge kommun, är det småhus i trä som dominerar. I Hagsätra är andelen bostäder i flerbostadshus 93 % resp. 7 % i småhus. I stadsdelen finns det en blandad fördelning av storlekar på lägenheter.



Exempel på flerbostadshus i kopplade lameller längs Gällerstagränd. Stadsbyggnadskontoret sommaren 2011.



Exempel på träsmåhus på Huddingesidan. Stadsbyggnadskontoret, sommaren 2011.

Kollektivtrafikhära läge

Närmaste tunnelbanestation ligger i Hagsätra centrum. På andra sidan kommungränsen ligger Stuvstas pendeltågstation.

Service

Skolor och förskolor finns i närområdet. I anslutning till områdets norra del, längs Sjärsundsgatan, ligger förskolan Skogsstjärnan. En bit därifrån, vid Fjugestagränd, ligger Ormkärrsgrundskolan. I Hagsätra centrum finns offentlig och kommersiell service.

Detaljplaneförslaget

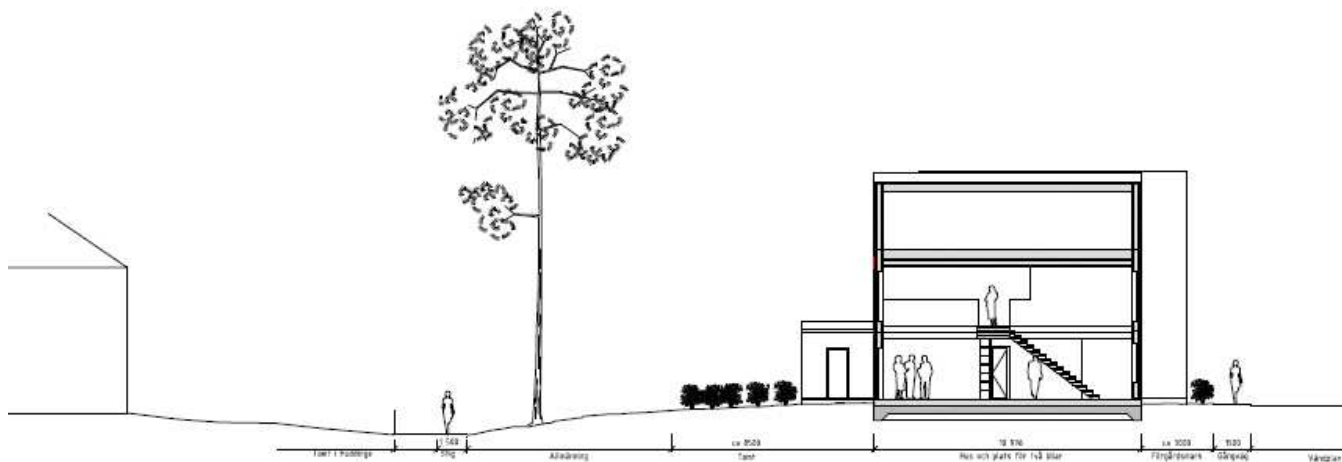
Planförslaget innebär ett uppförande av nya bostäder i form av kedjehus i två våningar längs Gällerstagränd och vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstagränd intill gränsen till Huddinge. Kedjehusen är uppdelade i tre grupper. Grupperna består av 6, 3 och 8 hus, vilket ger totalt 17 bostäder. Mellan grupperna är den befintliga passagen, mellan Huddinge och Hagsätra, intakt.

Förslagets byggnader orienterar sig tydlig mot gatan, och skiljer sig därmed mot den inåtvända strukturen som finns i området idag. Målet är att Gällerstagränd ska omvandlas till en mer stadsmässig bostadsgata, med bl.a ökad trygghet för områdets boende, som positiv följd. Vidare kan föreslagen bebyggelse stärka sambandet mellan de olika bostadsenklaverna och minska det mentala avståndet mellan Stockholm och Huddinge. Förslaget kan även innebära en positiv påverkan på den allmänna trivselen, att promenader längs Gällerstagränd uppmuntras samt att stimulera passager över kommungränsen.



Situationsplan - Sweco Architects AB.

En viktig förutsättning för husens placering har varit de två befintliga vattenledningar som löper igenom planområdet samt planområdets lokala naturvärden, rekreativvärden och funktion som spridningskorridor mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde. I enlighet med de rekommendationer som anges i den genomförda naturvärdesbedömningen har den sammanhängande tallskogen och därigenom barnens lekskog bevarats. Tillgängligheten och det gröna sambandet mellan Rågsveds friområde och Älvsjöskogen finns också kvar genom att en allmän grön gångväg har behållits längs med det planlagda området. Befintliga värdefulla träd, främst större ekar och tallar, har sparats i största möjliga mån. Vid planområdets norra del ger bebyggelsens indragna placering möjlighet att tydligt annonsera en viktig entré till Östra Älvsjöskogen genom ny skyltning, belysning och plantering.



Sektion 1-4. Det gröna sambandet mellan Rågsveds friområde och Östra Älvsjöskogen blir kvar. De privata tomterna varierar i storlek för att bevara ett tydligt allmänt grön gångstråk mellan Huddinge och Hagsåtra. Sweco Architects AB.



Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-08-24, Dnr 2009-00990



Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-08-24, Dnr 2009-00990



Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-08-24, Dnr 2009-00990

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-08-24, Dnr 2009-00990

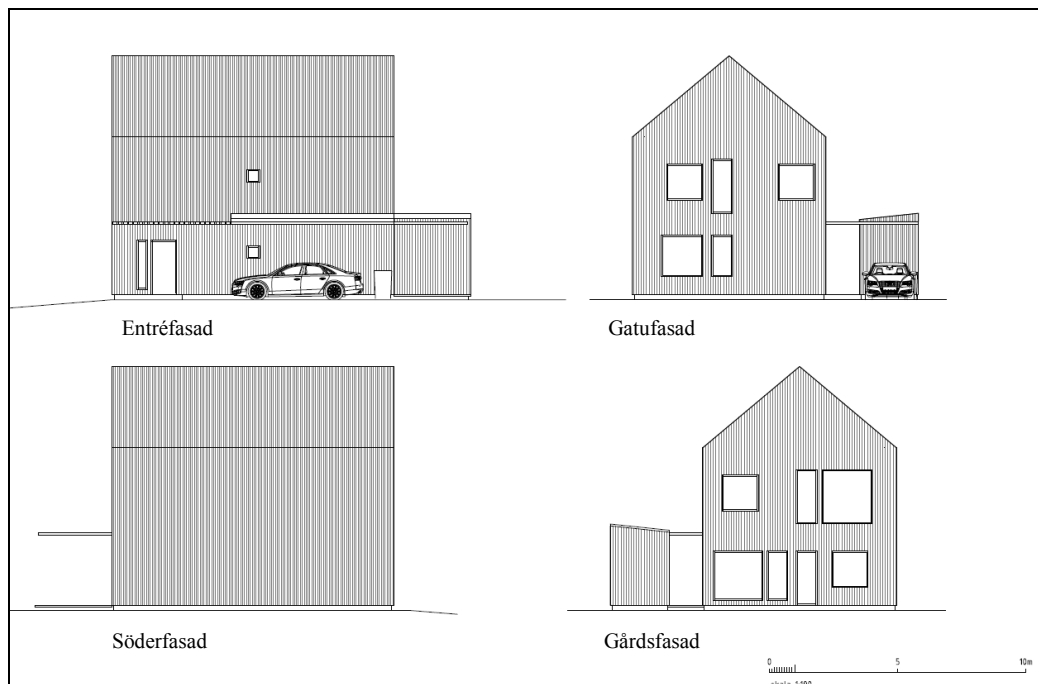
Gestaltning

Kedjehusen ligger förskjutna i liv och vinklar sig med sin uteplats mot söder. Husen anpassar sig väl i skala till omgivande bebyggelse och har ett formspråk som anknyter till villorna i Huddinge. Husen har en sammanhållen karaktär. Mot gatsidan har varje hus en egen grön förgårdsmark, med häck eller staket som avgränsar mot gatan. Varje hus har sin egen carport med plats för två bilar efter varandra. Entrén är skyddad av en spaljé/ pergola som sammanbinder husen. De mer privata uteplatserna ligger i sydväst mot naturmarken. På gårdssidan skapar förråden, som rumsbildande element, en privat och insynsskyddad altan. Planteringar avgränsar mot grannar och markerar de privata tomterna från allmänningen och stigen bakom tomten.

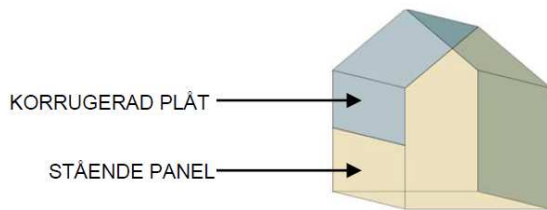
Husens enkla volymer är utförda i prefabricerade träelement som tar upp känslan från trähusen i Huddingen. Enkelheten förstärks med att plåttaket fortsätter ner på långsidans fasad mot grannhuset. Övriga fasader vid entrén och gavlarna är i trä.



Fotomontage – Vy från korsningen Olshammsgatan/Gällerstagränd. Sweco Architects AB.



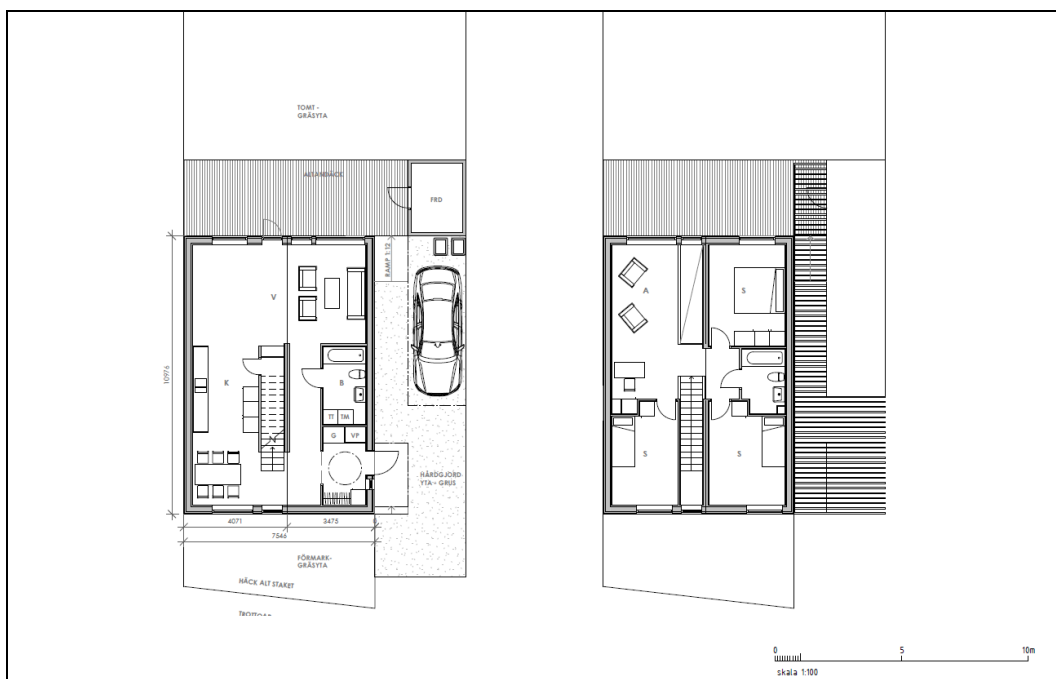
Fasader - Sweco Architects AB.



Fasadmaterial av stående panel, typ Bitus Thermex alt. Linax. Tak- och fasadmaterial av korrugerad takplåt, typ Lindab Coverline.

Gestaltungsprincip: plåttaket fortsätter ner på långsidans fasad mot grannhuset. Övriga fasader är i trä.

De 17 husen är på ca 140 kvm med 4 RoK med möjlighet till 5 RoK. I entréplan bildar kök och vardagsrum ett öppet samband mellan gård- och gatusida. I mitten av huset ligger trappan som förstärks i sin förlängning med en öppning i mellanbjälklaget. Öppningen ger en koppling mellan de två planen. På det övre planet finns sovrummen samt ett öppet allrum.



Planlösning - Sweco Architects AB.

Angöring och parkering

Entré och parkering/infart för kedjehusen sker från Gällerstagrand med en förgårdsmark mot gatan. Angöring till de första tre kedjehusen norr om planområdet vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstagrand sker via en ny kvartersgata, försedd med plats för backrörelse. Parkeringsbehovet avses lösas med markparkering. Varje kedjehus kommer att få möjlighet till två egna parkeringsplatser i anslutning till byggnaden.

Den befintliga p-ytan inom planområdet kommer, med hänsyn till den rådande parkeringssituationen, delvis att ersättas. Den nya p-ytan flyttas mot nordväst, där bebyggelsen ej kan uppföras på grund av tekniska skäl.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Kedjehusen uppförs i två våningar. Samtliga bostadsfunktioner skall finnas i bottenplanet.

Avfallshantering

Varje kedjehus längs med Gällerstagränd har ett sopkärl för hushållsavfall. Hushållsavfallshämtning för de första tre kedjehusen vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstagränd sker antingen från en nedgrävd sopbehållare som placeras vid gatan eller via en uppställningsplats för 3 sopkärl om placeras mellan de två första husgrupperna. Ingen gemensam återvinningsstation planeras då bostadsområdet bedöms vara alltför litet för detta. Grov- och elavfall samt farligt avfall lämnas på stadens återvinningscentraler. Övrigt avfall som exempelvis glas, kartong, metall, plast, tidningar lämnas på lokala återvinningsstationer. Den närmaste är belägen ca 400-600 meter från Gällerstagränd (Stjärnsundsgatan 2).

Gångvägssystemet

Den befintliga gångvägen mellan Östra Älvsjöskogen och Rågsveds friområde bevaras i stor del och ger även fortsättningsvis möjlighet för allmänhet att promenera i kontakt med naturen mellan de två stora grönområdena. Gångstråket som kommer från söder och landar mellan parkeringen och kedjehusen leder även fortsättningsvis folk ned till trottoaren längs Gällerstagränd och sedan upp vid förskolan och vidare mot Älvsjöskogen eller mot Hagsätra centrum.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

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

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte heller 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.

Den väsentligaste miljöfrågan som har betydelse för projektet och som kommer att beaktas under planarbetet är i huvudsak byggande på naturmark.

Konsekvenser av byggande*Naturvärden*

Den föreslagna bebyggelsen medför att ytan av allmän tillgänglig naturmark minskar. Målet är att bostadshusen ska placeras i terrängen så att så lite marknivåförändring som möjligt ska ske. Bebyggelsen anpassas även till befintliga träd, främst större ekar och tallar, med avsikten att bevara så många av träden som möjligt. För att skydda värdefulla träd på allmän platsmark under genomförandetiden regleras eventuellt trädvite genom exploateringsavtal mellan staden och byggherren.

Spridningssamband

Planområdet ligger mellan två större grönområden och har viss betydelse för spridningen dem emellan. För en del arter, t ex små däggdjur, innebär den nya bebyggelsen tillsammans med Huddingevägen en stor barriär. Många skalbaggar flyger på låg höjd och hindras av hus, andra skalbaggars spridning stimuleras av skogssiluetten som nu delvis försvinner. Genom att se till att det finns sammanhängande buskage och partier med träd och grönska i det nybyggda området kan barriäreffekten åtminstone delvis minskas.

Rekreation

Gångvägen som förbinder Östra Älvsjöskogen med Rågsveds friområde kommer att bevaras, rustas upp och förbättras. Vid upprustningen kommer stor vikt att läggas på att gångvägen upplevs som ett tydligt och allmänt stråk och inte som en privat genväg för boende i området. Stor vikt kommer även läggas på att entrén till Östra Älvsjöskogen blir tydlig i form av skyltning, belysning och plantering.

Kompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför.

För att kompensera för de träd som tas ned kommer nya ekar samt träd och buskar med bär som gynnar småfågellivet att planteras.

För att tydliggöra det sammanhängande grönstråk från Älvsjöskogen till Rågsveds friområde kommer gångvägar upprustas och informationsskyltar sättas upp.

MEDVERKANDE

Denna planbeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Maria Tingström och Sofia Brydolf på exploateringskontoret samt byggherren Erik Wallin AB. Projekterande arkitektkontor har Sweco Architects AB varit.

Katrin Berkefelt
planchef

Giuliana Conciauro
planhandläggare