



Handläggare: Ulrika Kvartoft Kruså
Telefon: 08-508 28 935

Till
miljö- och hälsoskyddsnämnden
2011-10-25 p 12

Förslag till detaljplan för Älvsjö 1:1, område vid Gällerstagränd i stadsdelen Hagsätra

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden S-Dp 2009-00990-54

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att:
 - påverkan på spridningszonen samt kärnområdet minimeras genom att ett antal förstärkningsåtgärder i natur- samt gatumiljön vidtas i samråd med trädrådet
 - det tydligt redovisas hur dagvattenhanteringen ska lösas inom området.
 - möjligheten ses över att minska antalet p-platser till en plats per kedjehus samt att det sker en redovisning av planområdets koppling till angränsande cykelvägnät och tillgång till cykelparkeringsplatser
2. Omedelbar justering av ärendet

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 17 bostäder i form av kedjehus.

Den planerade bebyggelsen i den södra delen av planområdet skär av spridningszonen som sammanbinder Älvsjöskogen med Rågsveds friområde. Den del av bebyggelsen som planeras inom kärnområdet i anslutning till Älvsjöskogen riskerar att minska dess funktion som kluster av livsmiljöer för en mångfald arter.

För att till viss del minska den nya bebyggelsens påverkan på spridningszonen och kärnområdet krävs ett antal förstärkningsåtgärder.

Avrinningen av planområdet går till Magelugnen som är en vattenförekomst enligt vattendirektivet. I planhandlingarna bör tydligt redovisas hur dagvattenhanteringen ska lösas inom området.

Planerat parkeringstal för bilar är 2,0 platser per kedjehus. För ett bostadsområde relativt nära city och med tillgång till bra kollektivtrafik bör en parkeringsplats per bostad prövas. I planhandlingarna bör redovisas planområdets koppling till angränsande cykelvägnät samt tillgång till cykelparkeringsplatser.

Bakgrund

Genom remiss från stadsbyggnadsnämnden har miljö- och hälsoskyddsnämnden fått rubricerat förslag till detaljplan för synpunkter senast den 29 september 2011. Remisstiden har förlängts till den 26 oktober 2011.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 17 bostäder i form av kedjehus med tillhörande parkering och angöring på mark som idag utgörs av naturmark samt parkeringsyta.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Naturmiljö

Planområdet sträcker sig från kärnområdet östra Älvsjöskogen in i ett grönstråk som sammanbinder Rågsved med Älvsjöskogen.

Spridningszonen mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde har ekologisk betydelse för exempelvis långsiktig genetisk spridning av eklevande arter. Stråket har svaga partier t.ex. söder om Rågsvedsvägen och är där i behov av förstärkning av ekmiljöerna. Norr om Rågsvedsvägen inom stråket finns det ett värdefullt ekområde som inte bara har en spridningsfunktion utan även utgör en god livsmiljö för eklevande arter. Från detta område sprider sig arter, vilket förstärker det annars försvagade stråket som helhet. Med detta som bakgrund samt att vegetationsstråket utgör den kortaste vägen mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde är spridningszonen strategiskt mycket viktig ur ekologiskt perspektiv. Det finns ytterligare en ekologisk spridningszon mellan Fagersjöskogen-Rågsved-Älvsjöskogen som slingrar sig utmed Magelungsvägen förbi industritomter och svänger av mot Huddingevägen. Detta är en värdefull, men i vissa lägen svag spridningszon för såväl eklevande arter som arter knutna till sammanhållande barrskog och till viss del groddjur. Den fungerar som ett viktigt komplement till den ovan nämnda zonen. Även här krävs förstärkande åtgärder.

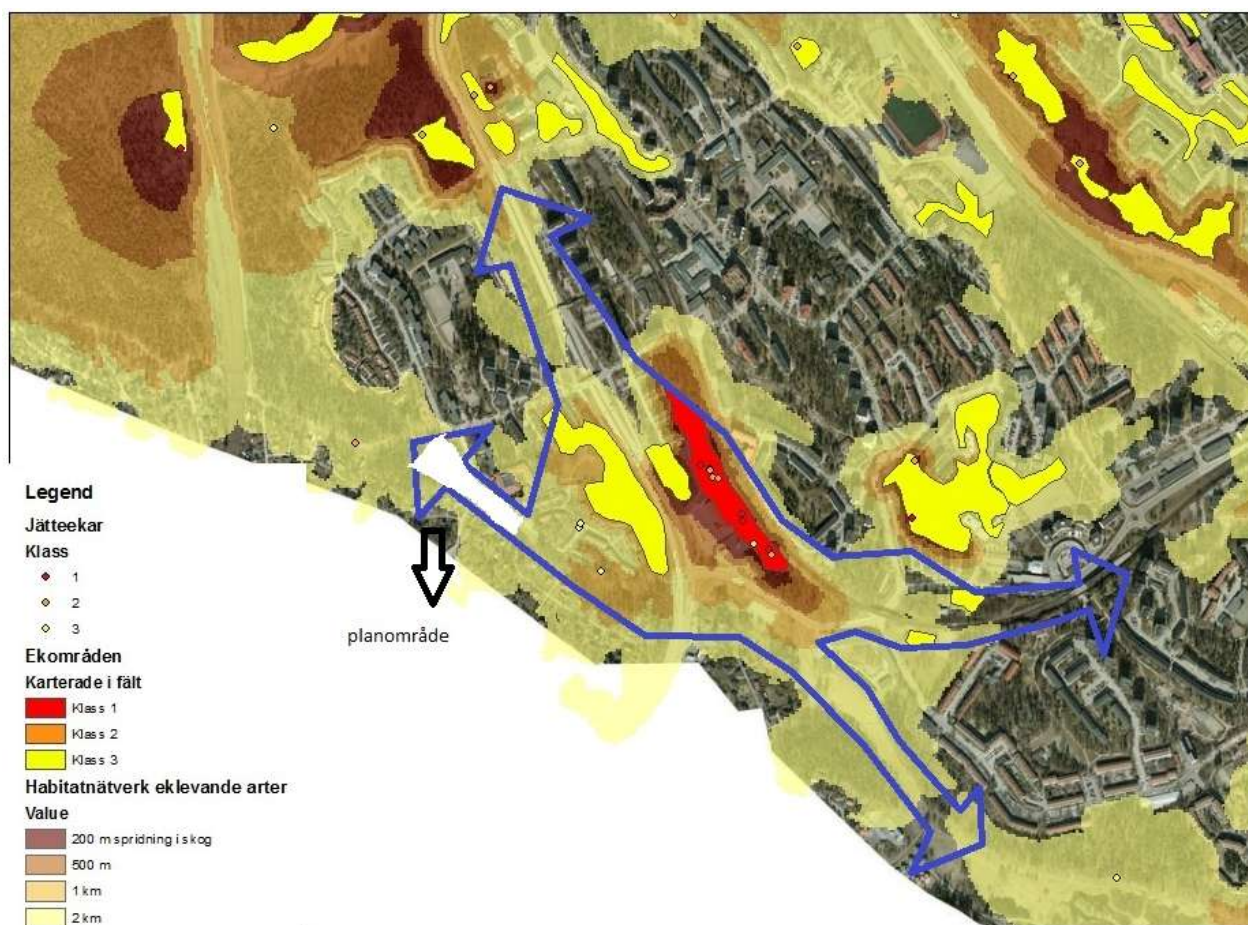
Enligt miljöförvaltningens analyser av äldre och senare gjorda ekologiska underlag som exempelvis habitatnätverken, ingår planområdets norra del i östra

Älvsjöskogens kärnområde. Kärnområdet består av ett kluster av livsmiljöer för en mångfald arter. Inom området sträcker sig habitatnätverken för eklevande arter, barrskogsfåglar samt groddjur. Inom staden pågår ett arbete med att pröva Älvsjöskogen för reservatsbildning. De exakta gränserna för reservatet är ännu inte föreslagna. Hur detta arbete förhåller sig till planarbetet bör framgå i planhandlingarna.



Utan förstärkningar och anpassningar kommer den planerade bebyggelsen i den södra delen av planområdet att skära av spridningszonen som sammanbinder Älvsjöskogen med Rågsveds friområde. Den del av bebyggelsen som planeras inom kärnområdet i anslutning till Älvsjöskogen minskar dess funktion som kluster av livsmiljöer för en mångfald arter. För att till viss del minska bebyggelsens påverkan på spridningszon och kärnområde krävs ett antal förstärkningsåtgärder. Intrånget i kärnområdet måste minska och befintliga större ekar inom hela planområdet bör sparas. Bland annat bör den ek som hamnar mitt i kedjehuslängan i planområdets södra del sparas. I planområdets södra del bör ett så stort släpp som möjligt lämnas i den trånga grönpassagen. Grönpassagen bör förstärkas med träd och det bör ske tydliga markeringar av tomtgränserna för att naturmark inte ska tas i anspråk av boende. På plankartan bör också planbestämmelse ange förbud mot trädfällning av befintliga träd på grönytan.

Planområdet bör allmänt förstärkas med ett flertal nya träd både på befintliga grönytor men även på gatumark. Nyplantering av träd bör även ske inom försvagade delar av spridningszonen mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde. Möjligheten bör ses över att plantera träd utefter Gällerstagrand. Detta skulle exempelvis kunna göras genom att skapa en gåfartsgata där vägen avsmalas och det sker en blandning av bil-, cykel- och gångtrafik på återvändsgatan. Man bör också se över möjligheten att flytta husen vid korsningen Olshammsgatan/Stjärnsundsgatan närmare gatan för att skapa ett avstånd till skogspartiet.



Bilden ovan visar värdefulla ekmiljöer och jätteekar samt potentiella stråk för spridning av eklevande arter. Dessa miljöer bör ses över ifall de behöver stärkas genom restaurering. De blå pilarna visar också spridningsstråk som behöver förstärkas bl.a. genom friställning av befintliga ekar samt plantering av nya ekar. Det gäller främst stråket mellan Rågsveds friområde och Östra Älvsjöskogen samt utmed Huddingevägen och Rågsvedsvägen.

Det finns ett beslut inom staden att 15 000 träd ska planteras i Stockholm, ett träd för varje ny bostad. Det har bildats ett trädråd som ansvarar för frågan. Befintligt planområde samt svaga punkter inom spridningsvägen mellan Älvsjöskogen och

Rågsveds friområde är utmärkta platser att förstärka med träd. Förvaltningen föreslår dock att det i detta fall planteras fler än 17 träd (17 bostäder) eftersom ett flertal träd (drygt 30 st) kommer att fällas i och med exploateringen. Ett rimligt antal nyplanterade träd borde därför vara 50 st eller fler. Detta kan med fördel ske i samråd miljöförvaltningen och trädrådet.

Planhandlingarna hänvisar till en naturvärdesbedömning som är gjord för planområdet av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB. Enligt rapporten har planområdet naturvärden av vardagskaraktär, eventuellt med inslag av intressanta naturvärde. Efter analyser av äldre och senare gjorda ekologiska underlag har miljöförvaltningen en annan uppfattning och anser att planområdet har stort naturvärde både som spridningsväg och som kärnområde. Planhandlingarna beskriver planområdets betydelse för spridning av mer vanligt förekommande arter mellan två större angränsande grönområden. Här anser förvaltningen att spridningszonens främsta uppgift är en långsiktig genetisk spridning av eklevande arter.

Efter en sammanvägd analys anser förvaltningen att det är ett gränsfall om platsen ska bebyggas ur natursynpunkt. En byggnation på platsen är möjlig om föreslagna åtgärder genomförs. Genom föreslagna förstärkningsåtgärder finns det en möjlighet att spridningszonens samt kärnområdets funktion till viss del kan bevaras. Åtgärderna innebär att ett av kedjehusen tas bort för att kunna bevara en stor ek.

Dagvatten

Avrinningen av planområdet går till Magelugnen som är en vattenförekomst enligt vattendirektivet. För Magelugnen finns gällande miljökvalitetsnormer och sjön har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status. Detta innebär att en exploatering vid sjöns närhet inte får försämra sjöns ekologiska status. Istället bör man se möjligheten att med en genomtänkt dagvattenhantering förbättra sjöns ekologiska status. I planhandlingarna bör tydligt redovisas hur dagvattenhanteringen ska lösas inom området.

Parkering

Planerat parkeringstal är 2,0 platser per kedjehus. För ett bostadsområde relativt nära city och med tillgång till bra kollektivtrafik bör förutsättningar för en parkeringsplats per bostad även provas för kedjehus på motsvarande sätt som för flerbostadshus. Ytor som tas i anspråk för bilparkering kan därmed minskas.

Den planerade större parkeringsytan tar stora grönytor i anspråk. Det bör vidare studeras om dessa parkeringsplatser behövs för att klara parkeringssituationen i området. Här bör beaktas att området ligger både kollektivtrafiknära och med



cykelavstånd till city. Om vidare utredningar visar att parkeringsytan är nödvändig bör denna integreras i naturmarken med exempelvis markbeläggning av armerat gräs samt träd inplacerade inom ytan.

Cykel

För att främja cykelanvändningen i området är det viktigt att det finns god tillgång till cykelvägar som är kopplade till stadens cykelvägnät, samt till bra och säkra cykelförvaring både inomhus och utomhus. I planhandlingarna bör redovisas planområdets koppling till angränsande cykelvägnät samt tillgång till cykelparkeringsplatser.

Slut

Bilagor

1. Planskiss
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Naturvärdesbedömning