

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-05-25

Remiss av samråd om planärendet – del av Älvsjö 1:1 i stadsdelen Hagsätra, vid Gällerstagrand samt Stjärnsundsgatan

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2021-03098

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan som möjliggör bebyggelse av tre flerbostadshus med totalt cirka 240 studentbostäder på två olika platser i Ormkärr, som ligger i stadsdelen Hagsätra. Den planerade bebyggelsen ligger på befintlig parkmark, och för den ena platsen krävs det att en ny angöringsgata från Gällerstagrand in mot parken anläggs.

Förvaltningen konstaterar att det idag är en låg andel hyresrätter i Ormkärr och anser därför att det är lämpligt att bygga studentbostäder där. Förvaltningen har framförallt synpunkter på angöringsgatan till det södra området, och föreslår att dess påverkan på fotgängare och cyklister utreds vidare i den fortsatta planprocessen.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan inom fastigheten Älvsjö 1:1, i stadsdelen Hagsätra (dnr 2021-03098).

Samrådsförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter. För fullständig sammanställning över vilka som har tagit del av remissen, se bilaga.

Remissen inkom till förvaltningen den 28 mars 2023 och samrådet pågår till och med den 15 maj 2023. Förvaltningen har ansökt om

förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på nämndsammanträde i maj, och stadsbyggnadskontoret har godkänt detta.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan som möjliggör bebyggelse av tre flerbostadshus med totalt cirka 240 studentbostäder på två olika platser i Ormkärr, som ligger i stadsdelen Hagsätra. I bild 1 nedan är de två platserna utmarkerade som Norra och Södra. Detaljplanen ingår i etappområdet Hagsätra centrum från stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra- Rågsved.



Bild 1. Norra och södra områdena från detaljplanen. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Skala och utformning

I det norra planområdet möjliggör detaljplanen två lamellhus (hus a och b i bild 1) med fyra våningar och inredd takvåning. Totalt inryms cirka 145 studentbostäder i de två husen. Enligt detaljplanen förhåller sig höjden på husen till befintlig bebyggelse på andra sidan Stjärnsundsgatan.



Bild 2. Illustration som visar hur Hus A ser ut i förhållande till omgivande natur och bebyggelse.

I det södra planområdet föreslår detaljplanen ett vinklat lamellhus med tre våningar, samt en fjärde indragen våning på den västra sidan. Den södra delen av byggnaden, som vetter mot parken, har en suterrängvåning. Totalt inryms cirka 92 studentbostäder i byggnaden.



Bild 3. Illustration för byggnaden i det södra planområdet, sett från angöringsvägen.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar, men den föreslår att samtliga hus innehåller både ettor, tvåor och treor. Lokaler för centrumändamål ska finnas i samtliga hus. Förslag från byggaktörerna om vad dessa lokaler kan innehålla är bland annat café och läxläsningslokaler.

Park och rekreation

Båda planområdena från detaljplanen tar parkmark i anspråk för att möjliggöra exploatering. I det norra planområdet rör det sig om en remsa parkmark mellan Stjärnsundsgatan och garagen som tillhör radhusen som ligger mellan Stjärnsundsgatan och naturreservatet.

På parkmarken finns det tallar och lövträd samt några upptrampade stigar. En liten yta längs söderut i området, vid busshållplatsen, samt en större yta mellan de båda husen föreslås planläggas som parkmark. Syftet med parkmarken vid busshållplatsen är att säkerställa att området vid den bevaras.

Det södra området består av parkmark med högre kvalitéer, med en variation av träd samt ett gång- och cykelstråk som löper igenom. Öster om planområdet ligger en öppen gräsyta med en mindre lekpark samt fotbollsmål. Ytan framför huset, där gång- och cykelvägen löper idag, föreslås planläggas som parkmark.

Inom ramarna för detaljplanearbetet har en naturvärdes- och fågelinventering tagits fram. Inventeringen identifierade påtagliga naturvärden inom båda områdena, men den största delen av dessa ligger i det södra planområdet.

Detaljplanen anger att grönkompensationsåtgärder planeras att genomföras i Hagsätraskogens naturreservat, samt eventuellt inom natur- och parkmark i närheten av planområdena.

Dagvatten- och skyfallshantering

Detaljplanen konstaterar att vid skyfall samlas vatten i den södra delen av norra området, medan vatten rinner utmed parkvägen från Gällerstagrand mot den öppna delen av parken, öster om det södra planområdet. Nordväst om det södra planområdet ligger en lågpunkt, där det vid kraftigt regn kan uppnå vattennivåer på upp till en meter.

Enligt detaljplanen ska det inom ramarna för stadens lokala åtgärdsprogram för Magelungen anläggas en dagvattendam i närheten av Huddingevägen, öster om det södra planområdet. Det huvudsakliga syftet med denna är att rena dagvatten från Ormkärr, men den bedöms också minska risken för översvämningar i området vid kraftigt regn.

Inom ramarna för detaljplanen har dagvattenutredningar genomförts, och de indikerar att med tillkommande bebyggelse ökar flöden av dagvatten vid regn. Med avtryck i dagvattenutredningarna föreslår detaljplanen olika åtgärder för att dagvatten ska kunna omhändertas inom fastigheterna.

Upplåtelseformer

Samtliga bostäder inom förslaget till detaljplan är studentbostäder med upplåtelseformen hyresrätter.

Ljusförhållanden

Enligt detaljplanen innebär inte den planerade bebyggelsen någon betydande skuggpåverkan på omgivande bebyggelse.

Framkomlighet och parkering

I anslutning till det norra planområdet föreslår detaljplanen att en trottoar utmed Stjärnsundsgatan anläggs. Detta skulle innebära att trafiksäkerheten för fotgängare förbättras utmed sträckan.

För det norra planområdet ska angöring till husen ske utmed Stjärnsundsgatan. För det södra planområdet behöver en ny angöringsgata med vändplats från Gällerstagrand fram till huset anläggas. Denna ersätter befintlig gång- och cykelväg som leder in till parken från Gällerstagrand, och gående och cyklister behöver då röra sig i blandtrafik utmed denna sträcka. Detaljplanen föreslår att angöringsgatan planläggs som allmän gata.

Befintlig gång- och cykelväg i anslutning till södra området, som löper genom parken och vidare upp mot Ormkärsskolan, får en något förändrad sträckning och behöver dessutom korsa vändplanen för angöringsgatan.

Detaljplanen anger att byggaktörerna kommer arbeta med olika mobilitetsåtgärder för att motverka bilberoende. Bland annat ska en bilpool anordnas, och detaljplanen föreslår också olika typer av cykelparkeringar inom- och utomhus. För cykelparkering gäller enligt detaljplanen tre platser per 100 kvadratmeter ljus BTA.

Detaljplanen bedömer att studentbostäder inte bidrar med någon betydande ökning av bilparkeringsbehov. Därför är bilparkeringar inom planområdena begränsade till platser för personer med funktionsnedsättningar, samt för bilpooler.

Både det norra och södra området ligger cirka 600 meter från Hagsätra tunnelbanestation och det finns även en busshållplats i anslutning till det norra området. Olshammarsgatan, som löper från Hagsätra naturreservat och vidare ner mot Hagsätra centrum, ingår i huvudnätet för cykel i stadens cykelplan.

Tillgänglighet

Trots vissa topografiska skillnader inom planområdet tillmötesgår rådande tillgänglighetskrav för samtliga byggnader inom detaljplaneområdet. I det norra planområdet finns det ingen permanent parkering för funktionsnedsatta, men angöring är möjlig i anslutning till samtliga entréer. Vid behov kan permanenta parkeringsplatser för funktionsnedsatta anordnas som kantstensparkering i anslutning till entréerna.

I det södra planområdet anordnas en parkeringsplats för funktionsnedsatta cirka 12 meter från huvudentrén.

Barnperspektiv

Enligt detaljplanen innebär inte den planerade bebyggelsen några negativa konsekvenser för barn. Dock lyfter detaljplanen att trafiksäkerheten utmed anföringsgatan till södra området kan försämra trafiksäkerheten för barn och unga, men de anser att genom att arbeta med utformningen av gatan går det att uppnå god trafiksäkerhet för målgruppen.

Enligt detaljplanen vill båda byggaktörerna samarbeta med skolor och fritidsverksamheter i närområdet för att kunna erbjuda läxhjälp i lokaler inom deras byggnader.

Vidare står det i detaljplanen att byggnaden i södra området bidrar med ökad säkerhet i parken för barn, eftersom boende kommer ha uppsikt över parkområdet.

Tidplan

Samrådet för detaljplanen pågår fram till den 15 maj 2023 och stadsbyggnadskontoret bedömer att den kan gå ut på granskning i april 2024 för att sedan kunna antas i oktober 2024.

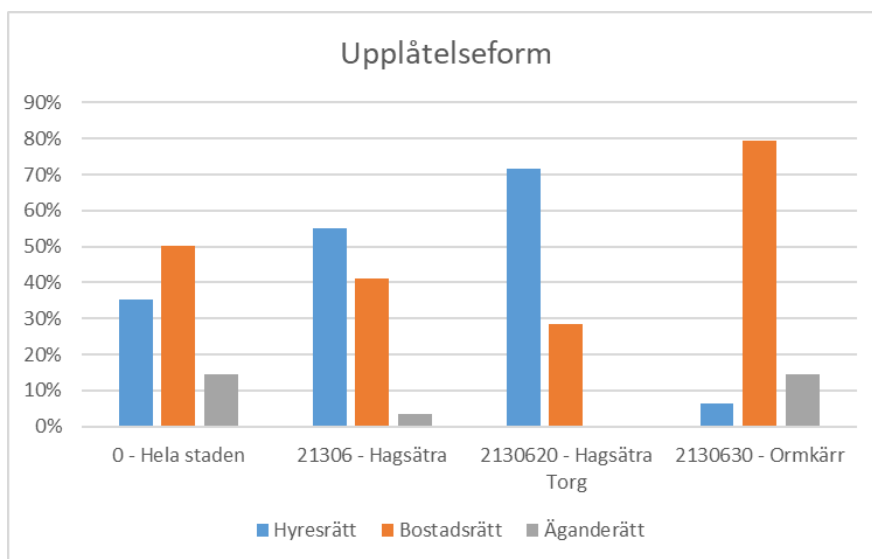
Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt att komplettera Ormkärr med studentbostäder, eftersom det idag finns väldigt få hyresrätter där. Detta ligger i linje med ambitioner från stadens översiktsplan om att skapa en balanserad blandning av upplåtelseformer över hela staden. Båda planområdena ligger relativt nära Hagsätra tunnelbanestation, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för framtida hyresgäster att ta sig till och från studieinstitutioner.

Tabell 1 nedan visar hur fördelningen mellan upplåtelseformskategorier ser ut i basområdet Ormkärr jämfört med basområdet Hagsätra torg, stadsdelen Hagsätra och hela staden. Stadsdelen Hagsätra består av de mindre geografiska uppdelningarna basområde Ormkärr och basområde Hagsätra torg.



Tabell 1. Fördelningen mellan upplåtelseformskategorier i basområdet Ormkärr, basområdet Hagsätra torg, stadsdelen Hagsätra och hela staden. Källa: ODS 2023.

Det är dessutom förhållandevis få mindre lägenheter i Ormkärr, jämfört med staden som helhet. Förvaltningen bedömer att bostäderna från planförslaget kan bidra till att motverka den snedbalansen i utbud av bostäder i området.

Stadsliv och trafik

Förvaltningen bedömer att det norra planområdet kan bidra med förbättrade stadskvaliteter utmed Stjärnsundsgatan. Framförallt är det positivt med entréer mot gatan, eftersom det saknas utmed sektionen i dagsläget. Det kan förhöja trivsel och trygghet för människor som rör sig där, eftersom boende i husen har uppsikt över gaturummet. Den planerade trottoaren är ett välkommet tillskott, som kan gynna framförallt fotgängare.

Trottoaren fortsätter inte söder om det norra planområdet utmed Stjärnsundsgatan. Förvaltningen anser därför att placeringen av övergångsställen behöver ses över, för att säkerställa att den nya trottoaren kan kopplas samman på ett bra sätt med befintliga gångvägar i området.

Det södra planområdet anser förvaltningen har en del utmaningar som behöver adresseras i det fortsatta planarbetet. Framförallt anser förvaltningen att angöringsgatan innebär en försämring för fotgängare och cyklister, och det är därför viktigt att detaljplanen tydligare reglerar hur deras trafiksäkerhet ska tillgodoses. Detta gäller både utmed angöringsgatan från Gällerstagrand, men även vid vändplanen där gång- och cykelvägen som leder upp mot Ormkärrsskolan kommer att korsas.

I närheten av Blåsutparken i stadsdelen Johanneshov pågår ett detaljplanearbete (dnr 2021-01396) med liknande utmaningar. Det kan vara bra att stämma av med handläggaren för det projektet för att eventuellt kunna dra lärdomar av hur det hanteras där.

Förvaltningen noterar att bilpool anges som en mobilitetsåtgärd, men ställer sig frågande till om det verkligen är en effektiv åtgärd för att främja hållbara resmönster för målgruppen studenter. Förvaltningen bedömer att få studenter kör bil, så möjligheten att nyttja en bilpool i anslutning till sin bostad kan introducera en resvana som de annars inte hade blivit exponerad för.

Förvaltningen föreslår alternativa mobilitetsåtgärder och att parkeringsplatserna som skulle vara för bilpoolen istället används för något annat, förslagsvis något som minskar andelen hårdgjord yta inom planområdet. Alla åtgärder som kan minska biltrafiken utmed angöringsgatan är viktiga, och detta är en sådan.

Rörande parkeringstal för cykelparkeringar anser förvaltningen att det behöver beskrivas tydligare i detaljplanen, och justeras upp. Detaljplanen anger att det ska vara tre platser per 100 kvadratmeter ljus BTA, men förvaltningen kan notera att högre parkeringstal gäller för studentbostäder, enligt stadens riktlinjer.

I den socialt värdeskapande analysen för Hagsätra, som utförts inom ramarna för projektet Fokus Hagsätra-Rågsved, framgår det att Ormkärr av vissa upplevs som en egen stadsdel. Många som bor där tenderar att röra sig mot Huddinge istället för Hagsätra centrum för att handla till exempel. Vidare har boende uttryckt att passagerna över Huddingevägen mot Hagsätra upplevs som otrygga och ödsliga.

Förvaltningen bedömer att tillskottet av studentbostäder i Ormkärr kan leda till ökade flöden av människor mellan områdena. Detta kan i sin tur öka den upplevda tryggheten vid passagerna över Huddingevägen, eftersom fler människor då kan antas röra sig där. Eftersom studenter ofta reser med tunnelbana är det viktigt att staden ser över utformningen av gång- och cykelvägar mellan Ormkärr och Hagsätra tunnelbanestation.

Park och miljö

Detaljplanen konstaterar att den tillkommande bebyggelsen inte har någon tydlig negativ skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. Förvaltningen vill dock lyfta att det finns risk att lekparken i anslutning till det södra planområdet kommer att skuggas under eftermiddagar. Mot bakgrund av detta skulle förvaltningen vilja att skuggpåverkan av lekparken studeras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.

Parken vid södra planområdet är del av ett parkstråk som löper genom hela Ormkärr och sammankopplar olika målpunkter, så som Stackens parklek och Ormkärrsskolan. I förvaltningens parkplan identifieras parkstråket som ett lugnt och viktigt kommunikationsstråk för cyklister och fotgängare.

Lekparken som ligger i anslutningen till södra planområdet är för liten för att attrahera en variation av målgrupper till parken, enligt parkplanen. Lekparken pekas ut som en plats som kan utvecklas och kompletteras, och en sådan upprustning anser förvaltningen skulle kunna genomföras inom ramarna för denna detaljplan, för att kompensera rekreativa värden som försvinner. Om skuggpåverkan från det nya huset blir kännbar skulle det kunna vara lämpligt att flytta lekparken till ett nytt läge inom parken.

Detaljplanen konstaterar att flera träd kommer behöva avverkas för att möjliggöra exploatering. Mot det som bakgrund vill förvaltningen påminna om stadens trädsmål, som innebär att varje avverkat träd ska ersättas med två nya. Förvaltningens parkplan konstaterar att trädbeståndet i parken som löper genom Ormkärr är i behov av en förnygring, och detta är ett bra tillfälle att bidra till det.

Förvaltningen anser att det är positivt att olika åtgärder föreslås för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Eftersom relativt stora ytor parkmark exploateras, efterfrågar förvaltningen tydligare direktiv i detaljplanen om LOD-åtgärder, framförallt för att minska risken för översvämning av den parkyta som blir kvar, i anslutning till det södra planområdet.

Planförslaget föreslår att grönkompensationsåtgärder genomförs i Hagsätraskogens naturreservat. Förvaltningen vill dock påpeka att grönkompensationsåtgärder bör vara på park- eller naturmark, eftersom naturreservat redan är skyddade områden med höga ekologiska värden. Det är viktigt att grönkompensationsåtgärden står i relation till den negativa ekologiska påverkan som planen medför, och förvaltningen vill delta i planeringen av dem.

Barnrättsperspektiv

I detaljplanen står det att den planerade bebyggelsen inte innebär några negativa konsekvenser för barn. Förvaltningen vill särskilt påpeka att exploateringen i det södra planområdet skulle påverka barn och unga negativt, framförallt på grund av att befintliga gång- och cykelvägar tas i anspråk av den nya angöringsgatan. Det är viktigt att detta beaktas ordentligt så att utformningen av angöringsgatan och vändplanen tydligt utformas för att säkerställa att bilar och angöringstrafik är underordnade fotgängare och cyklister.

Vidare försvinner parkmark med skogskaraktär i anslutning till lekparken, vilket förvaltningen också anser påverkar barn och unga negativt. Det kan därför vara lämpligt att inom ramarna för detaljplanen se över olika åtgärder för att utveckla och förbättra den parkmark som blir kvar.

Tillgänglighet

Förvaltningen vill särskilt påpeka att tillgänglighetsperspektivet ska beaktas vid eventuella åtgärder i den offentliga miljön inom ramarna för detaljplanen.

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2022 står det att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män. Denna statistik är för hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går tyvärr inte att få mer detaljerad statistik för Hagsätra.

Förvaltningen bedömer att den planerade bebyggelsen från detaljplanen kan bidra till en ökad upplevd trygghet i området. Framförallt eftersom målgruppen studenter kan antas komma att befolka de offentliga miljöerna under olika tider på dygnet, samt att det troligen kommer innebära större flöden av människor som rör sig mellan Ormkärr och Hagsätra centrum både dag- och kvällstid jämfört med idag.

Byggnadernas placering innebär samtidigt att det kommer vara fler boende med uppsikt över både Stjärnsundsgatan såväl som parken vid det södra området, vilket kan bidra till en förbättrad upplevd trygghet.

Förslag

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Planärende på samråd

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-05-09
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-05-08