

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2023-06-15

Detaljplan för nya bostäder vid Klubbacken

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förslaget till ny detaljplan innehåller 150 nya lägenheter i 10 byggnader utmed Klubbensborgsvägen. Förvaltningen anser att byggnaderna har en utformning som passar ihop med de omgivande kvarteren, men att placeringen är tveksam då den innebär ett stort ingrepp i park- och naturmiljön. Både rekreativa och ekologiska värden försvinner. Det översta huset tar bort sikten in i parken och den tillgängliga entrén. Ytterligare en entré till parken från Klubbensborgsvägen behövs. Förvaltningen har även synpunkter gällande bland annat skyddsstaket på fastighetsmark och dagvatten.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Hägersten 1:1 vid Klubbacken och Klubbensborgsvägen. Samrådtiden sträcker sig till 13 juni, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 20 juni 2023.

Ärendet

Förslaget till ny detaljplan innehåller 150 nya lägenheter i 10 byggnader utmed Klubbensborgsvägen i Hägersten. Byggnaderna får formen av kubiska punkthus i fem våningar som placeras utmed båda sidorna av Klubbensborgsvägen. De bildar en sammanhållen grupp, som dels ansluter till befintliga grupper med flerfamiljshus vid Klubbacken respektive Brådstupsvägen, dels bildar en egen årsring genom ett eget uttryck. Planen syftar även till att stärka platsbildningen vid det befintliga närcentrumet och skapa en tydligare entré till parken och till Klubbensborg. I huset närmast Brådstupsvägen finns därför möjlighet till lokaler i bottenvåningen.

Byggnaderna placeras på det som idag är park- och naturmark och tre av byggnaderna placeras inom strandskyddat område. I planområdet finns Brådstupsparken och lekplatsen Kastanjeparken. Ett program för allmän plats har tagits fram med förslag på åtgärder både inom planområdet och i närliggande parken Gropen. Lekplatsen Kastanjeparken tas delvis i anspråk av den nya bebyggelsen och programmet innehåller en ny, något mindre, lekplats kombinerad med naturlek i kuperad naturmark. Brådstupsparken ska tillföras rekreativa värden och ekologiska kompensationsåtgärder.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informerades vid förvaltningsgrupp den 7 juni 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen har en utformning i funktionalistisk stil som passar ihop med de omgivande kvarteren. Förvaltningen är dock tveksam till

placeringen av den nya bebyggelsen, eftersom den innebär ett stort ingrepp i park- och naturmiljön.

Den idag gröna entrén mot strandpromenaden och Klubbensborg förvandlas till en stadsgata. Den lilla dalgången med en bäckravin från lekplatsen ner mot vattnet försvinner till största delen. Bäckan och promenadstigen ska finnas kvar, men att röra sig intill bostadshus i sex våningar minskar naturupplevelsen avsevärt. De nya byggnaderna kommer också att skugga resterande park och naturmark halva dagen. Utöver de rekreativa värden som försvinner eller minskar kommer även flera särskilt skyddsvärda träd att behöva tas ner på båda sidorna av Klubbensborgsvägen. Den naturmark som bebyggs har klassats med högt naturvärde respektive påtagligt naturvärde. Förvaltningen är även undrande till valet att placera byggnader inom strandskyddat område.

Lekplatsen Kastanjeparken förlorar en stor del av sin yta och den nya lekplatsen som föreslås blir mindre. En del av den plana ytan som har ett stort lekvärde för till exempel bollspel försvinner. Det finns få anlagda lekplatser i denna del av Hägersten-Mälardalshöjden och förvaltningen anser att det är olyckligt att Kastanjeparken blir mindre.

En av tankarna med den nya bebyggelsen är att den ska bidra till att stärka korsningen vid Klubbacken-Klubbensborgsvägen-Brådstupsvägen som närcentrum och mötesplats. Stadsdelsförvaltningen anser istället att huset som planeras högst upp på Klubbensborgsvägen har en mindre bra placering eftersom det skymmer sikten in i parken och därmed minskar parkens funktion som mötesplats. Den tillgängliga huvudentrén till parken som finns vid korsningen idag försvinner och det nya huset skuggar lekplatsen under förmiddagen.

Tillgången till lekparken försämras ytterligare genom att entrén en bit ner på Klubbensborgsvägen försvinner. Det finns ett släpp mellan hus 5 och 6, men behövs ett släpp även mellan till exempel hus 2 och 3, för att lekplatsen inte ska bli avskärmd från Klubbensborgsvägen, utan få en entré ungefär där det finns en idag.

Förvaltningen är positiv till det program för allmän platsmark som ingår i projektet, eftersom det även ingår kompletteringar i parken som kallas Gropen, och förbättringar av parkstråket från Brådstupsvägen mot Gropen. Förvaltningen vill betona att dessa åtgärder behöver finansieras inom projektet. Vid utvecklingen av den nya lekplatsen och parken vill förvaltningen medverka för att bevaka att kommande drift och underhåll fungerar. Det är viktigt att parken får en robust utformning eftersom antalet besökare kommer

att öka med de nya bostäderna. Även vid utformningen av de ekologiska kompensationsåtgärderna behöver förvaltningens ekolog medverka.

Gränsdragningen mellan nya byggnader och parkmark kan ibland orsaka problem. Det är därför bra att det framgår att de nya bostadsgårdarna ska vara tydligt avgränsade mot allmän plats. Förvaltningen vill gärna delta i den vidare planeringen för att säkerställa att uppdelningen av driften blir tydlig i gränsen mellan fastigheter och allmän platsmark. När det gäller de byggnader som planeras öster om Klubbensborgsvägen kommer de att skapa stora höjdskillnader mot naturmarken. Om det medför ett behov av skyddsstaket, så ska detta staket placeras inom fastigheten och underhållas av fastighetsägaren. Eventuell bergssäkring som behövs efter sprängningar eller bergsskärningar ska även det hanteras inom fastighetsmark. Dessa fastigheter behöver även åtgärder för att hantera den markavvattning som sker från höjden. Även där dagvattnet kommer från naturmarken anser stadsdelsförvaltningen att sådana åtgärder ska bekostas av fastighetsägaren. Förvaltningen har erfarenheter av tidigare liknande ingrepp med stora höjdskillnader och är gärna med i diskussioner kring hur frågan kan hanteras. Vidare vill förvaltningen betona att det inte är acceptabelt att använda naturmarken som entreprenadyta under byggtiden. De skador som uppstår på mark och träd kan inte ersättas eller återskapas.

Lars Wennberg
tf. stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag förslag till detaljplan för nya bostäder vid Klubbacken.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lars Wennberg, tf. stadsdelsdirektör	2023-05-29
Linda Palo, avdelningschef	2023-05-29