

Handläggare
Linda Palo
Telefon: 0850822033

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2019-05-23

Förslag till detaljplan för Fader Bergström 1 m.fl. i stadsdelen Hägersten

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har skickat en detaljplan för fastigheten Fader Bergström m.fl. på remiss. Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 560 nya lägenheter samt två förskolor i Axelsberg. De nya bostadshusen föreslås bli punkthus formerade i kvarter och längs Selmedalsvägen. Husen får lokaler och entréer mot Selmedalsvägen, som omvandlas till stadsgata. Husens höjder varierar från tre våningar mot villorna i väster till upp mot tolv våningar mot skivhusen i öster. En friliggande förskola med tio avdelningar har markanvisats till Turako och en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen i ett av bostadshusen planeras i kommunal regi. Flera träd skyddas i detaljplanen, men många träd behöver också fällas i och med detaljplanens genomförande. Det gäller främst naturområdet söder om Selmedalsvägen, där allmän platsmark tas i anspråk för bostadskvarter.

Förvaltningen välkomnar ett tillskott av bostäder. Stockholms befolkning växer och behovet av bostäder är fortsatt stort. Förskolegårdarna har tillräcklig storlek, men erfarenhetsmässigt är det mycket svårt att bevara skyddsvärda träd på en förskolegård, om inte gården är mycket väl tilltagen i storlek. Vidare ser förvaltningen gärna att marken mellan de nya husen söder om Selmedalsvägen och Haeffnersvägen blir kvartersmark, samt att information om en planerad gruppbofastad och en planerad servicebofastad tillförs planbeskrivningen. Gällande grönkompensation vill förvaltningen påminna om att Arkenparken länge har varit aktuell för grönkompensation från kommande projekt i Axelsberg.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan för fastigheten Fader Bergström 1 samt del av fastigheten Hägersten 1:1.

Detaljplanen är på remiss 23 april – 4 juni 2019. Samrådsmöte hölls i Fyrkanten i tekniska nämndhuset den 7 maj.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering. De fackliga organisationerna informerades vid samverkansgrupp 7 maj.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 560 nya lägenheter samt två förskolor på fastigheten Fader Bergström i Axelsberg. Bebyggelsen ska relatera till Selmedalsvägen och bidra till en sammanhållande stadsbild. Detaljplanen ska även bidra till att bevara delar av områdets ekologiskt värdefulla natur och bebyggelsemiljöns gröna karaktär. Detaljplanens genomförande innebär att parkmark tas i anspråk söder om Selmedalsvägen för att omvandlas till bostadskvarter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.



Vy mot nordost. Illustration Jägnefelt Milton.

**Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Totalt föreslås 18 punkthus placeras inom området, elva norr om Selmedalsvägen och sju söder om Selmedalsvägen. Av de 560 lägenheterna har cirka 90 markanvisats för hyresrätt och resterande 470 som bostadsrätt. Bostadshusen placeras med en tydlig front och entréer mot Selmedalsvägen. Lokaler för centrumändamål får inrymmas i samtliga bottenvåningar men ska inrymmas i vissa sträckor längs Selmedalsvägen.

Stadsbyggnadsprinciperna för detaljplanen har utformats utifrån upplevelsen hos människor som rör sig i stadsrummet. En variation i rumslighet, detaljeringsgrad, kulör- och materialval har eftersträvat. Selmedalsvägen föreslås utvecklas till en stadsgata med lokaler i bottenvåningen och entréer mot gatan. Bebyggelsen föreslås som punkthus i kvarter. Byggnadshöjderna föreslås relatera till omkringliggande bebyggelse och ska i huvudsak hålla sig under skivhusen och punkthusen på Klubbbacken. På södra sidan Selmedalsvägen föreslås byggnader i mellan fem och sju våningar.



Elevation norra sidan av Selmedalsvägen. Illustration Jägnefelt Milton.

På norra sidan föreslås sex till tio våningar tillåtas närmast centrum, medan den tillåtna höjden minskar till tre till fem våningar närmast villabebyggelsen. Ett hus föreslås tillåtas med tolv våningar.



Elevation södra sidan av Selmedalsvägen. Illustration Jägnefelt Milton.

Park och natur

Parkmark föreslås behållas runt fastigheten Fader Bergström 1 samt på båda sidor om det västra kvarteret söder om Selmedalsvägen för att behålla de gång- och cykelstråk som finns i området. Parkmark föreslås också behållas mellan de nya husen och den befintliga bebyggelsen på Haeffnersvägen, som ett grönt stråk mellan bebyggelseenklaverna. Den nya friliggande förskolan föreslås förläggas där det idag är parkmark, men ett gångstråk lämnas mellan villorna längs Selmedalsvägen och den nya förskolan. Det innebär att den befintliga gångvägen får en annan dragning. Det framgår inte av planhandlingarna vilken lutning gångvägen får med den nya dragningen.



Befintliga gång- och cykelstråk bibehålls i parkmark.

Förskolor

Förskolor föreslås på två platser inom planområdet. En friliggande förskola med tio avdelningar har markanvisats till Turako. Förskolans gård är cirka 2500 kvadratmeter stor och byggaktören Turako uppger behov av en teknisk kapacitet på 15 barn/avdelning. Det ger en förskolegård som är drygt 15 kvm/barn. Förskolans tomt ligger till stor del i en trädbevuxen sluttning.

Den kommunala förskola som ligger i bottenvåningen på ett av hyreshusen rymmer fyra avdelningar med en teknisk kapacitet om 18 barn/avdelning. Förskolan regleras med en bestämmelse som anger att förskola får inrymmas. Förskolegårdens minsta storlek regleras i detaljplanen till 1500 kvm, vilket ger en förskolegård på 20 kvm/barn.

Natur

Detaljplanen föreslår att marken på delar av fastigheten ska vara genomsläpplig. Det gäller bland annat delar av gården till den friliggande förskolan. På förskolegården föreslås sex träd beläggas med förbud mot fällning. Beskrivning av grenar och ingrepp i rotsystem kräver marklov. Den delen av förskolegården där träden står sluttar ganska kraftigt, det skiljer sex meter från gårdens lägsta punkt till den högsta.

Även på bostadsgårdarna finns träd som inte får fällas, främst tall och ek. I några fall står träden nära byggrätterna.

Parkering

Parkeringsstalet föreslås bli 0,41 platser per lägenhet. Parkering anordnas dels i garage under mark och dels i garage i souterräng mellan bostadshusen på södra sidan Selmedalsvägen. Ovanpå garagen möjliggörs utrymme för bostadsgårdar.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande antas få en mängd konsekvenser. Bland annat kommer en stor mängd träd behöva fällas, främst på södra sidan Selmedalsvägen. Planförslaget innebär också stora förändringar av landskapsbilden och stadsbilden i området. Istället för en grön front mot Selmedalsvägen kommer tät bebyggelse att kanta vägen efter detaljplanens genomförande. Den nya bebyggelsen kommer delvis att skugga befintlig bebyggelse under förmiddagar främst under årets mörkare månader.

Dagvattenhanteringen ska studeras vidare i fortsatt planarbete. En branddamm som är placerad på södra sidan om Selmedalsvägen behöver en ny placering.

En barnkonsekvensanalys har gjorts under planarbetet. Den pekar bland annat på att detaljplanen inte möjliggör en separat cykelbana, vilket försvårar för barn att cykla på egen hand till och från skola och förskola. Den anger också att stigar och leder bör hållas öppna och röjas med försiktighet för att inte känslan av naturstigar ska gå förlorad. Stockar och stenar kan med fördel lämnas kvar i naturmarken och fungera som lekredskap för de barn som vistas där.

Grönkompensation kommer att utgå, men planbeskrivningen anger inte vad som ska åtgärdas, utan menar att detta ska utredas vidare.

Tidplan

Tidplan för detaljplanen är granskning under kvartal 4 2019 och antagande i stadsbyggnadsnämnden kvartal 1 2020.

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen välkomnar ett tillskott av bostäder. Stockholms befolkning växer och behovet av bostäder är fortsatt stort. Det är också positivt att använda en redan ianspråktagen fastighet och öka exploateringen på denna. Förvaltningen noterar att förskolegårdarna är av acceptabel storlek, vilket är mycket positivt. Däremot är det något bekymmersamt att skyddsvärda träd ligger inne på en förskolegård. Förvaltningens erfarenhet är att det är mycket svårt att bevara träd på en förskolegård, särskilt vid sluttande terräng. Barnens lek sliter hårt på marken, gräs försvinner och kvar blir hårt stampad jord och på våren lera. 15 kvm friyta per

barn är inte tillräckligt för att skydda trädens rotsystem. Vid liknande situationer har förvaltningen i efterhand fått fälla träd och lägga konstgräs i sluttningar för att skydda både barn och träd, när trädens rötter skadats till den grad att träden riskerar att falla. Förvaltningen råder därför byggaktören att planera noga för att skydda rotsystemen. Även på andra platser där träd skyddas i detaljplan ligger bygggrätterna så nära träden att det kan bli mycket svårt att i praktiken bevara träden.

Förvaltningen ställer sig också frågande till valet att planlägga parkmark mellan Haeffnersvägen och de nya punkthusen söder om Selmedalsvägen. Det blir en smal remsa parkmark kvar mellan fastigheterna (ca 16-17 meter bred) vilket innebär svårigheter med drift och underhåll för förvaltningen. Förvaltningen förordar därför att kvartersmarken utökas för att omfatta hela grönstråket upp till fastigheterna Ormens pigor 3-19. Syftet att bevara det gröna intrycket kan uppnås genom att skydda grönskan i en planbestämmelse.

Vidare önskar förvaltningen se ett förtydligande gällande lutningen på den nya parkvägen väster om Turakos markanvisning. Det framgår heller inte hur bred gångvägen är och om tillräcklig yta för drift och underhåll av parkvägen har avsatts på allmän platsmark. Önskad bredd på parkväg är 250-260 cm exklusive ytor för snöupplag. Lutning på parkväg ska helst inte överstiga 1:50, men får vara högst 1:20.

Förvaltningen vill också informera om att området söder om Selmedalsvägen idag är ett hundrastområde och att detta också bör nämnas i planbeskrivningen. Det finns också ett brukaravtal med Ormens pigor samfällighetsförening på området mellan Selmedalsvägen och fastigheterna Ormens pigor som behöver sägas upp vid detaljplanens genomförande.

Gällande grönkompensation vill förvaltningen se en förtydande text om att den ska tillfalla en upprustning av Arkenparken. Att grönkompensationen ska gå till Arkenparken har varit aktuellt sedan detaljplanen startade och behovet av att upprusta Arkenparken har ökat under detaljplanens handläggningstid.

Slutligen avser förvaltningen att hyra en servicebostad med 14 brukarlägenheter i Skanskas kvarter samt en gruppbofastad med sex brukarlägenheter i Ikanos kvarter. Det vore fördelaktigt om detta framgick av planbeskrivningen.

**Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Gunilla Davidsson
Tf stadsdelsdirektör

Linda Palo
Avdelningschef

Bilagor

1. Remissunderlag

**Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, tf. stadsdelsdirektör	2019-05-06
Linda Palo, avdelningschef	2019-05-06