

Handläggare
Mari-Liis Männik
Telefon 08-508 27 528**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Västra Hagsätra, Höstsådden 1 m.fl. i stadsdelen Hagsätra (ca 470 bostäder, förskola, kyrka och centrumverksamheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Monika Joelsson Vestlund
Tf. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Karin Stenqvist
Tf. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Västra Hagsätra utgör den första etappen inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved. I översiktsplanen är området utpekad som ett av fyra fokusområden dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Planförslaget möjliggör för cirka 470 bostäder, centrumverksamheter, förskola och kyrka. Genom planförslaget stärks Hagsätra centrum som en levande mötesplats samtidigt som kopplingarna till omgivningen stärks.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har under perioden 2017-2020 anvisat mark till Ikano Bostadsutveckling AB, Ikano Bostad Hagsätra AB, Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB, Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB, Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift i Sverige och Skolfastigheter i Stockholm AB. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Inkomna synpunkter har framför allt berört planförslagets påverkan på stadsbild, kulturmiljö och solljusförhållanden. Synpunkter har även framförts angående hantering av buller, markföroreningar samt skyfalls- och dagvattenhantering. Synpunkterna har medfört komplettering av berörda utredningar samt förtydliganden i

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,
granskningsutlåtande GDPR*

planhandlingarna. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som möjliggör för socialt värdeskapande tillägg som bidrar till att utveckla fokusområdet i linje med översiktsplanens intentioner.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, förskola och kyrka i centrala Hagsätra. Planförslaget syftar även till att stärka Hagsätra centrum som en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 10,7 hektar i centrala Hagsätra.



Planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår planarbete för:

- Södra Rågsved, Bäverstocken 1 m.fl. (dnr 2020-12583). Cirka 430 bostäder, förskola, gata, park och idrottsändamål.
- Del av Älvsjö 1:1 vid Gällerstagrand och Stjärnsundsgatan (dnr 2021-03098). Cirka 240 bostäder.

- Hagsätravägen, Svedjaren 1 m.fl. (dnr 2021-05829). Cirka 520 bostäder, centrumändamål, skola, förskola, idrottshallar samt gång- och cykelbro.
- Bygeln 5 (dnr 2023-01867). Centrumändamål och bekräftelse av bostadsändamål.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner: Pl 5018A, Pl 5064, Pl 5158, Pl 5159, Pl 5274, Pl 5314, Pl 5414, Pl 6621, Pl 8449, DP 2004-05954, DP 2009-23168. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägförhållanden

Stockholms stad äger samtliga fastigheter. Fastigheterna Fjäderlåset 1, Hässjan 1, Höstsådden 1, Långskylan 5-9, Rågrian 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtåtern 1 är upplåtna med tomträtt till Ikano. Hässjan 1 är upplåten med tomträtt till Etiopiska kyrkan. Snese 1 är upplåten med tomträtt till SISAB. Därutöver ingår Hagsätra 1:2 och del av Älvsjö 1:1 i planområdet.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Väg 226, Huddingevägen, är av riksintresse för kommunikationer.

Översiktsplan

Hagsätra och Rågsved är utpekade som ett av stadens fokusområden dit investeringar och planeringsresurser ska riktas för att uppnå en socialt sammanhängande stad med god offentlig miljö. Stadsdelarna bedöms ha stora möjligheter för stadsutveckling.

Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved den 15 juni 2017 (dnr 2016-05329). Fokusområdet är indelat i fem etapper. Planområdet ingår i etapp Hagsätra centrum-Ormkärr som utgör den första etappen.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet utgörs av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Ny bebyggelse bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Enligt vägledningen för topografi och siluett kan höga hus berika stadsbilden som landmärken vid exempelvis kollektivtrafiknoder och stadsdelscentrum. Vid utformning av höga byggnader ska vertikalitet och slankhet eftersträvas.

Hagsätras stadslandskap är präglad av kontrastrik topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar. Den ursprungliga bebyggelsen är uppförd på 1950-talet och präglas av ett begränsat antal bebyggelsetyper i sammanhållna grupper. Under 1990-talet genomfördes kompletteringar i Hagsätra centrum som medfört att stadsdelscentrumet fått en brokig karaktär.

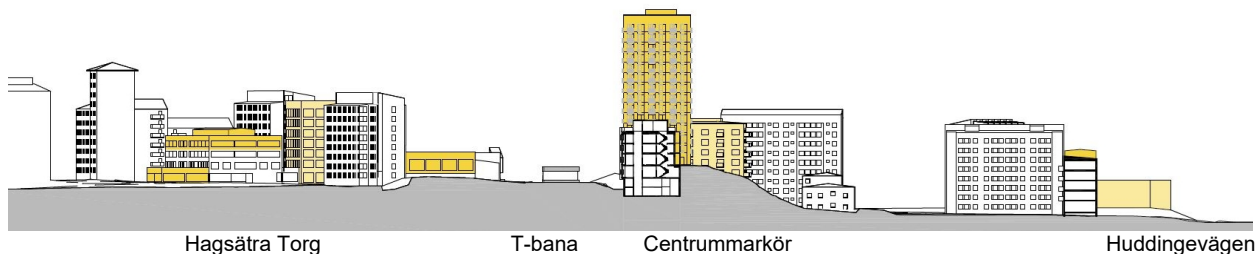
Planens innehåll

Förslaget innehåller cirka 470 bostäder, centrumverksamheter, en friliggande förskola med sju avdelningar, en kyrka, mobilitetshus och två elnätstationer. Utöver bebyggelse regleras mark för tunnelbana samt allmän plats för gata, väg, park och natur.



Planförslaget skapar en ny avläsbar årsring som tydligt hänger samman och på ett hänsynsfullt sätt samspelar med områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Tilläggen ska inordna sig i befintlig bebyggelses skala och placering i landskapet. Undantaget

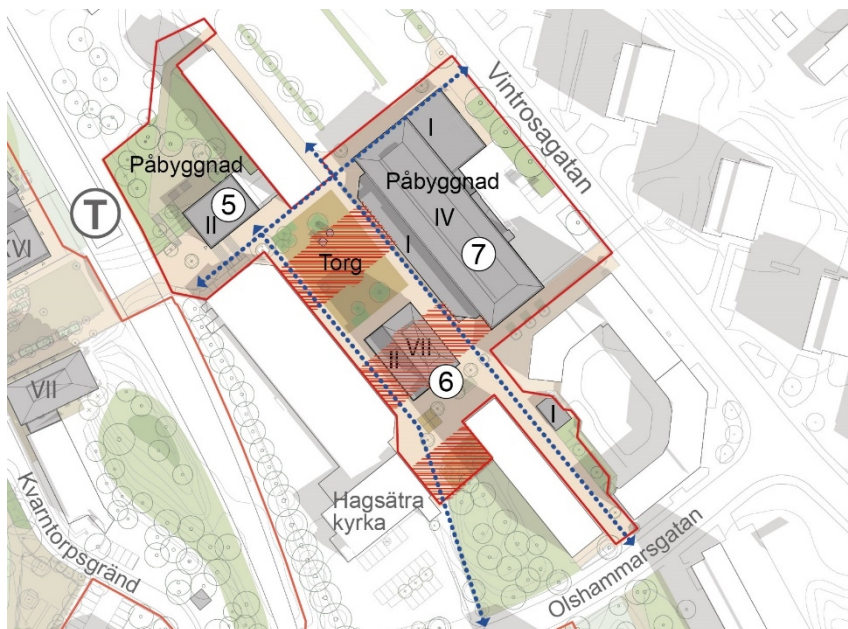
är den nya centrummarkören som är högre än övrig bebyggelse, för att markera en central målpunkt. Förskolan och kyrkan ges en karakteristisk utformning som signalerar byggnadernas publika funktion.



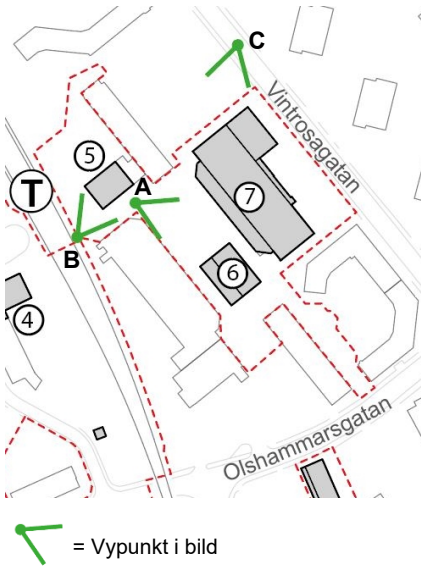
Sektion genom planområdet med ny bebyggelse i gult. Till vänster illustreras bebyggelsen i Hagsätra centrum, i mitten den nya centrummarkören och till höger nya bostäder som skapar en bebyggelsefront mot Huddingevägen. Bild: Belatchew arkitekter och Tengbom.

Hagsätra torg (delområde 5, 6 och 7)

I Hagsätra centrum föreslås delar av den brokiga kompletteringsbebyggelsen från 1990-talet rivas för att öppna upp siktlinjer och ge plats åt ett större, samlande torg. Längs torgets sydöstra sida föreslås bostäder (nr 6) i sju våningar med en lågdel i två plan som tydligt avgränsar torget. I bottenvåningen ryms lokaler för centrumverksamheter som öppnas upp mot torget. Kvarteret innehåller cirka 40 bostäder.



Situationsplan Hagsätra torg. Röd skraffering visar byggnader som föreslås rivas. Nya byggnader, till- och påbyggnader visas i grått. Pilar visar stråk som öppnas upp. Rivningarna möjliggör stärkta kopplingar och siktlinjer mellan torget, omgivande gaturum och tunnelbanan.



Vy A. Nytt bostadshus (nr 6) med lokaler och ett omgestaltat torg öppnar upp siktlinjer och ökar orienterbarheten. Byggnaden anpassas till omkringliggande bebyggelse och inordnar sig i samma riktning som centrumets ursprungliga skivhus. Bild: Tengbom.

I nordväst, närmast tunnelbanestationen, avgränsas torget av ett av de ursprungliga skivhusen som är sammanbyggt i vinkel med en lågdel (nr 5). Planförslaget möjliggör för en något högre totalhöjd än gällande plan för att skapa förutsättningar för påbyggnad med centrumändamål.

I södra delen av centrum ligger ett skivhus med en tillhörande lågdal i ett plan. Skärmtaket som förbinder lågdelen med Hagsätra kyrka skapar en skymd passage som upplevs som otrygg. Lågdelen och skärmtaket föreslås rivas för att öppna upp passagen och stärka kopplingen mellan centrum och parken Hagdalen.

Planförslaget möjliggör för en påbyggnad av befintlig centrumbyggnad (nr 7) med ytterligare en våning. Mot Vintrosagatan skapas byggrätt för en tillbyggnad i en våning för att utöka lokalytan och synliggöra centrum mot omgivningen.

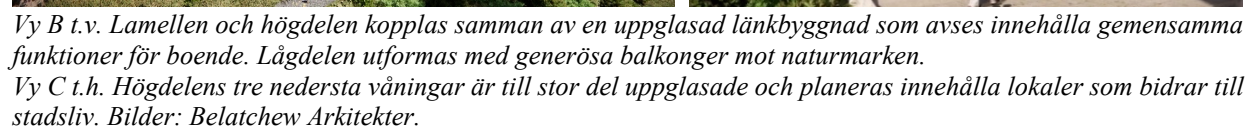


Vy B t.v. Påbyggnad med centrumverksamheter (nr 5) sett från tunnelbanestationens entré.

Vy C t.h. Utökade lokaler mot Vintrosagatan (nr 7) bidrar till att synliggöra centrum. Befintlig lastkaj byggs in och lastytan avgränsas från gångstråken. Bilder: Tengbom.



Väster om tunnelbanespåren föreslås en högre bostadsbyggnad med lokaler i bottenvåningen. Byggnaden utformas med en högdelen i 16 våningar som möter gatan vid tunnelbanestationens entré och en lamell i tre till fem våningar som löper parallellt med tunnelbanan. Högdelen avviker medvetet från den omgivande bebyggelsens skala för att tillföra en centrummarkör som markerar stadsdelscentrumet och tunnelbanestationen. Kvarteret innehåller cirka 85 bostäder.





Ny bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen dockar an till befintlig verksamhetsbyggnad till höger i bild. Bild: Tengbom.

Mitt emot centrummarkören föreslås en bostadsbyggnad i sju våningar med lokaler i bottenvåningen (nr 4). Byggnaden ersätter en befintlig enplansbyggnad som är sammanbyggd med en verksamhetsbyggnad. Kvarteret innehåller cirka 60 bostäder.



*Vy från Olshammarsgatan. Bostadsentréer och lokal med centrumverksamhet bidrar till att aktivera gaturummet. De högre lamellerna ges ett tvådelat gavelmotiv mot Olshammarsgatan för att bryta ner skalan.
Bild: Ettelva Arkitekter.*

Längs Olshammsgatan föreslås ett kvarter med cirka 105 bostäder och lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen. För att stärka upp gatan och hantera buller utformas bebyggelsen som ett halvslutet kvarter med två lameller i åtta respektive sex våningar samt en mellanliggande byggnadsdel i tre våningar.

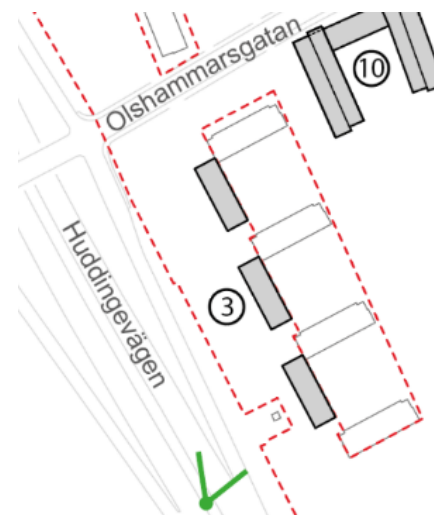


Fjäderlåset vid Olshammarsgatan (delområde 8)



Vy från Olshammarsgatan med entrén till parken Hagdalen till höger i bild. Byggnaden infogas invid befintliga skivhus. Byggnadens sjunde våning är indragen i likhet med de intilliggande skivhusens brutna tvådelade tak. Bild: Tengbom.

På befintlig markparkering i anslutning till parken Hagdalens entré föreslås en lamell i sju våningar med cirka 40 bostäder. I bottenvåningen tillförs lokal för centrumverksamhet som bidrar till att aktivera gaturummet och stärka parkentrén.

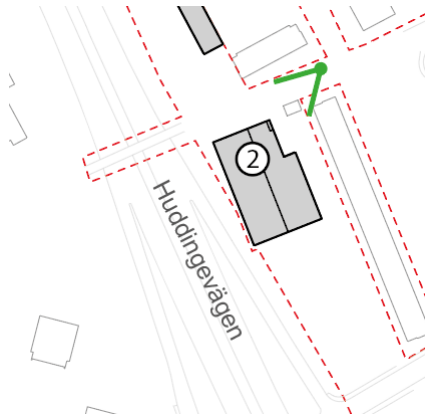


Bostäder utmed Huddingevägen (delområde 1, 3)



Vy över föreslagen bebyggelse inom delområde 3. Bostäderna skapar en ny bebyggelsefront mot Huddingevägen som bidrar till en förbättrad ljudnivå för befintlig bebyggelse och parken Ärtåtern. Bild: Tengbom.

Utmed Huddingevägen möjliggörs cirka 140 bostäder fördelat på sex lamellhus inom kvarteren Ärtåtern (delområde 1) och Stubbneken (delområde 3). Lamellerna placeras mellan befintliga skivhus och uppförs i en lägre skala än de befintliga byggnaderna för att bibehålla skivhusens skulpturala effekt mot Huddingevägen.



Mobilitetshus vid Huddingevägen (delområde 2)



Vy över mobilitetshus med lokal som stärker centrumstråket som leder till Ormkärr. Bild: Tengbom.

Inom kvarteret Rågrian ersätts befintlig markparkering av ett mobilitetshus innehållande bil- och cykelparkering samt återvinningsstation. Mot gång- och cykelstråket i norr placeras en lokal som bidrar till att aktivera stråket mot Ormkärr.

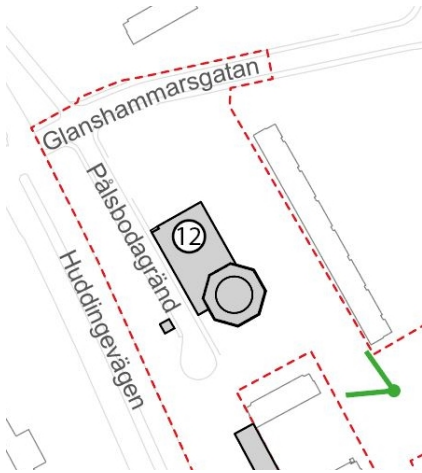


Förskola vid Vintrosagatan (delområde 11)



Vy över föreslagen förskola vid Vintrosagatan. Byggnaden är i tre plan och ligger i suterräng. Bild: Niras Arkitekter.

Vid entrén till parken Hagdalen längs Vintrosagatan föreslås en ny förskola med sju avdelningar. För att möjliggöra en friliggande förskola och tillskapa en ändamålsenlig gård ianspråk tas delar av parkmarken. En god ljudmiljö på förskolegården säkerställs genom ett bullerplank med en höjd på 1,2 meter. Höjden på bullerplanket och byggnadens placering säkerställer en fortsatt god tillgänglighet och visuell koppling från Vintrosagatan till parken.



Kyrka vid Pålsbodagränd (delområde 12)



Vy över föreslagen kyrka sett från parken Ärtåtern. Byggnaden föreslås bestå av en rektangulär byggnadskropp i två plan och kyrkosal i form av en högre, hexagonal volym vars tak utgörs av en kupol. Bild: Belatchew Arkitekter.

Befintlig kyrkobyggnad ligger i en lågpunkt med översvämningsrisk och avses rivas. Kyrkobyggnaden föreslås ersättas på den intilliggande grusplanen vid Pålsbodagränd. Den karakteristiska utformningen utgör ett positivt tillskott i stadsmiljön och signalerar byggnadens publika funktion.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra för 470 bostäder i ett kollektivtrafikhärbliende läge. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet, bland annat genom mer definierade gårdsmiljöer.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen stad genom utökad variation i bostadsutbudet, publika funktioner, kommersiell service och mötesplatser för barn och vuxna. En ny förskola tillskapas och trafikseparerade stråk bibehålls.

Trygghet

Omdaning av Hagsätra centrum öppnar upp siktlinjer och stärker stråk som idag upplevs som otrygga. Den nya bebyggelsen vid Kvarntorpsgränd utvidgar centrumet till västra sidan om tunnelbanan. Blandningen av bostäder och verksamheter bidrar till stadsliv under både dag- och kvällstid.

Jämställdhet

Trygghetsskapande åtgärder har en positiv inverkan på jämställdheten i stadsmiljön. Grusplanen vid Pålsbodagränd avses ersättas med en multifunktionell aktivitetsyta vilket kan ha positiv påverkan på jämställdhet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen rymmer centrumverksamheter och en förskola samt verksamheter som ger ett utökat antal arbetsplatser i området. Fler bostäder stärker förutsättningarna för ett levande stadsdelscentrum med stärkt serviceutbud.

Kulturmiljö i en växande stad

Tilläggen inordnar sig i den befintliga bebyggelsens skala. Undantaget är centrummarkören vid Kvarntorpsgränd som kommer att synas på håll från olika väderstreck och betraktelseavstånd. Hagsåtra torg omvandlas för att möjliggöra utveckling av stadsdelscentrumet och för att skapa ett öppet torgrum i likhet med områdets ursprungliga torg. Detta kommer att påverka delar av den kulturhistoriskt grönklassade bebyggelsen.

Arkitektur och gestaltning

Kompletteringen längs Huddingevägen utgör ett samlat tillägg som respekterar den befintliga bebyggelsestrukturen. Kyrkan och förskolan berikar området med publika byggnader med karakteristisk utformning. Centrummarkören vid Kvarntorpsgränd avviker medvetet från den befintliga skalan och ges en tydlig vertikalitet och slankhet. Kvarteret vid Olshammarsgatan inför en ny typologi.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats i enlighet med stadens framkomlighetsstrategi. Resor till fots, med cykel och kollektivtrafik prioriteras. Gröna parkeringstal tillämpas och i samtliga bostadsprojekt föreslås mobilitetsåtgärder.

Grön och vattennära stad

Delar av den tillkommande bebyggelsen placeras på naturmark men den mest värdefulla naturmarken lämnas obebyggd. Fastighetsgränser har noga studerats utifrån naturvärden och ett flertal värdefulla träd ges skydd i planen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget möjliggör för fler lokaler för kulturverksamhet i centrum. Utemiljön erbjuder olika typer av park- och torgtyper, med möjlighet till spontanidrott och naturlek. Förskolegården

kompletterar parkytorna med ytterligare lekytor som kan nyttjas av allmänheten under kvällar och helger.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Tillkommande bebyggelse utmed Huddingevägen har en bulleravskärmande effekt som bidrar till en förbättrad ljudmiljö på befintliga bostadsgårdar, förskolegårdar och parker. Planförslaget innebär att lågpunkten vid den befintliga kyrkobyggnaden ersätts med parkmark som kan fungera som översvämningssyta.

Teknisk försörjning

För att genomföra planförslaget behöver en elnätstation flyttas och ytterligare en elnätstation möjliggöras.

Planprozess

Process

Detaljplanen bedrivs enligt standardförfarande. Plansamråd genomfördes den 17 november 2020 till den 15 januari 2021. Granskning genomfördes den 18 maj till den 14 juni 2022.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Den 29 augusti 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Vid planstart uttalade nämnden att det är viktigt att ta hänsyn till klimatanpassningsfrågor och dagvatten vid en ombyggnad av torget, samt att det är viktigt att bibehålla en välkomnande entré till parken Hagdalen. Förskolan har placerats så att goda siktlinjer och tillgänglighet till parken säkerställs. Hagsätra torg ligger inom privat tomträtt. Tomträttshavaren arbetar i enlighet med framtagna dagvattenutredning och stadens modell för grönytefaktor.

Den 26 maj 2021 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamråd och beslutade att ge kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag.

Samlade synpunkter

Under granskningen inkom 32 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller stadsbild, kulturmiljö, markföreningar, buller och skyfalls- och dagvattenhantering. Flera sakägare och övriga boende betonar vikten av att bevara befintliga verksamheter i centrum och framför önskemål om nya samlingslokaler. En del yttranden berör utformningen av Hagsätra torg, där några önskar behålla dagens utformning samtidigt som andra är positiva till torgets förändring.

Några motsätter sig delar av tillkommande bebyggelse med hänvisning till ökad skuggning av befintliga bostadshus. Centrummarkörens skala och utformning ifrågasätts av vissa, primärt på grund av dess avvikande höjd. Några boende och övriga ifrågasätter den föreslagna kyrkans placering och begränsningen av användningen till religiöst ändamål. Förskolans läge har ifrågasatts på grund av påverkan på stadsbilden och entrén till parken Hagdalen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att skäligen hänsyn har tagits till kulturhistoriska värden i avvägning mot andra intressen. Centrummarkörens avvikande skala bedöms vara motiverad utifrån syftet att till skapa en ny centrummarkör som markerar en central målpunkt och stärker orienterbarheten. I Hagsätra centrum är kulturmiljön idag negativt påverkad av den postmodernistiska centrumbebyggelsen kring torget som infört en ny skala och försämrat orienterbarheten. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de positiva värdena som planförslaget tillskapar väger tyngre än intresset att bevara centrumbebyggelsens och torgets befintliga utformning. Tillkommande lokaler för centrumverksamheter möjliggör för nya samlingslokaler. Hantering av befintliga centrumverksamheter under och efter byggtid hanteras i dialog mellan tomträttshavare och lokalhyresgäster. Förskolans påverkan på parkmiljön är att betrakta som acceptabel då siktlinjer och tillgänglighet till parken säkerställs. Den ökade skuggning för boende som planförslaget medför bedöms vara acceptabel. En omlokalisering av kyrkan är nödvändig för att säkerställa en lämplig markanvändning. Att användningen begränsas till religiöst ändamål motiveras utifrån platsens förutsättningar avseende parkering, buller och risk. Sammanfattningsvis anser Stadsbyggnadskontoret att detaljplanen innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna har tillmötesgått eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske. Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan art att behov av ny granskning föreligger.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövs göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar till att utveckla centrala Hagsätra till en mer levande och trygg stadsmiljö med ett stärkt stadsdelscentrum. Med cirka 470 bostäder, centrumverksamheter, förskola och kyrka bidrar planförslaget till översiktsplanens ambition om en växande och socialt sammanhållen stad.

Den tillkommande bebyggelsen utformas som ett samtida och sammanhållet tillägg där bebyggelsen har anpassats för att på ett hänsynsfullt sätt samspela med områdets karaktär. En ny högre byggnad avviker medvetet från områdets skala i syfte skapa en ny centrummarkör. Avvägningar har gjorts mellan påverkan på stadsbild gentemot möjligheten att tillskapa en centrummarkör som i ett kollektivtrafikhärläge bidrar till bostadsförsörjning, en ökad orienterbarhet och genom sin publika bottenvåning stärker stadslivet.

Planförslaget tillför nya värden i form av fler lokaler för centrumverksamhet, en ökad variation i bostadsutbudet, en förbättrad ljudmiljö för befintliga bostäder och park, förbättrad orienterbarhet och ökade vistelsevärden. Gällande centrum har avvägningar gjorts mellan påverkan på centrumbebyggelsens kulturhistoriska värden och möjligheten att skapa ett samlande torg med god orienterbarhet och tryggare kopplingar till omgivningen.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som möjliggör för socialt värdeskapande tillägg som bidrar till att utveckla fokusområdet i linje med översiktsplanens intentioner.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT