

**Handläggare**  
Klara Eklind  
Telefon 08-508 272 72**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Blixtlåset 1 i stadsdelen Hagsätra (65 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Stenqvist  
Bitr avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 65 nya bostäder med lokal i bottenvåning. Planförslaget ska bidra till att skapa en trygg och sammanhängande stadsmiljö med fler bostäder och i stadsdelen Hagsätra. Tillsammans med Rågsved är Hagsätra utpekad som ett av fyra fokusområden i ytterstaden. Stadsdelarna bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter med omfattande kompletteringar med bostäder, verksamheter, service och kultur.

Planområdet ligger i närheten till Hagsätra centrum, i anslutning till områdets dalstråkspark Hagdalen och lokalgatan Gökholmsbacken. Den tillkommande bebyggelsen ska infogas med kunskap om kvaliteterna från den befintliga bebyggelsen och till parkstråket. Befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten, som används som bilverkstad med tillhörande bilparkering föreslås rivas för att möjliggöra för bostäder.

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Coeli Blixtlåset 1 AB. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Coeli Blixtlåset 1 AB den 14 december 2023. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge samtidigt som fokusområdets intentioner stärks.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

## UTLÅTANDE

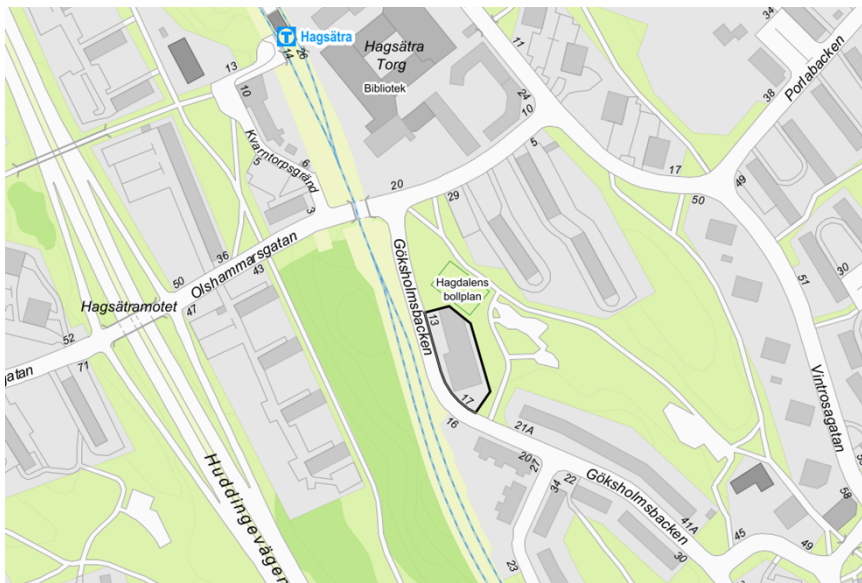
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 65 bostäder med en aktiv bottenvåningen inom fastigheten Blixtlåset 1. Genom sitt förhållande till gatan, stadsdelsparken Hagdalen och omgivande stråk ska den nya bebyggelsen skapa förutsättningar för en tryggare, mer befolkad och upplevelserik offentlig miljö. Den tillkommande bebyggelsen ska utföras med hög kvalitet och ska inordna sig i och samspela väl med omgivande stadsrum.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Blixtlåset 1.. Området är cirka 2700 kvadratmeter och ligger längs med Gökholmsbacken, cirka 250 meter söder om Hagsätra Centrum. Planområdet avgränsas av Gökholmsbacken, Hagdalens bollplan och Hagdalens parkområde.



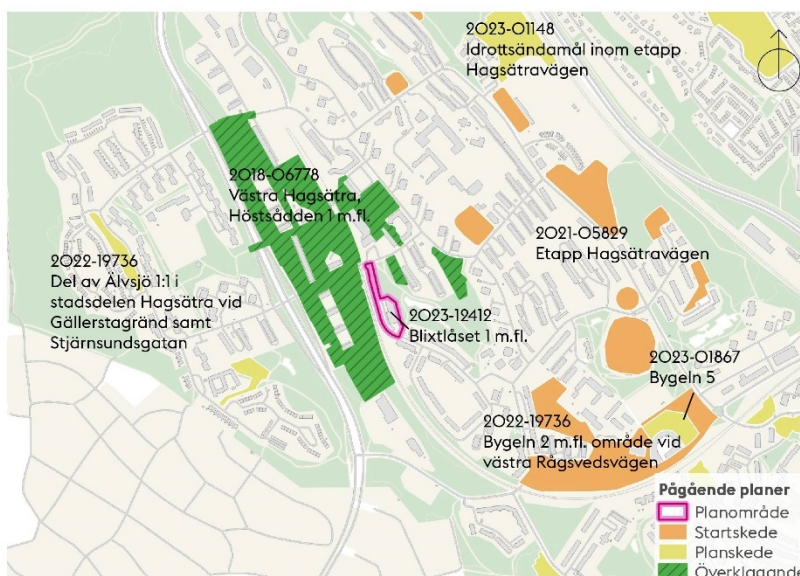
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

Inom fokusområdet Hagsätra Rågsved pågår planarbete för:

- Etapp Hagsätravägen, (dnr 2021-05829), startskede. Omfattar cirka 520 bostäder, skola, förskola, idrotts- och centrumändamål.

- Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (dnr 2018-06778), överklagande Omfattar 470 bostäder, förskola och besöksanläggning för religiöst ändamål samt centrumändamål.
- Bygeln 5 (dnr 2023-01867), planskede. Omfattar centrumändamål, kontor och bekräftande av bostadsändamål.
- Bygeln 2 m.fl. etapp västra Rågsvedsvägen (dnr 2022-19736), startskede. Omfattar cirka 265 bostäder och en förskola.
- Bäverstocken 1 m.fl. södra Rågsved vid Bjursätragatan (dnr 2020-12583), planskede. Omfattar cirka 340 bostäder, förskola och centrumändamål.
- Bäverkolonin 2 m.fl. i stadsdelen Rågsved (dnr 2023-01379), antagandeskede. Omfattar idrottsändamål.
- Del av Älvsjö 1:1 m.fl. vid Hagsätra IP (dnr 2023-01148), planskede. Omfattar idrottsändamål.
- Del av Älvsjö 1:1, vid Gällerstagrand och Stjärnsundsgatan (dnr 2021-03098), planskede. Omfattar cirka 240 bostäder samt centrumändamål.



Karta som visar pågående detalplaner och program i närområdet.

### Gällande detalplaner

För planområdet gäller stadsplan P1 5018A från 1957 vars genomförandetid har gått ut. Marken är planlagd för småindustriändamål.

### Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Coeli Blixtlåset 1 AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Hagsätra och Rågsved är utpekade som ett av fyra fokusområden i ytterstaden. Stadsdelarna bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter med omfattande kompletteringar med bostäder, verksamheter, service och kultur. Ny bebyggelse bör i första hand placeras i kollektivtrafik- och centrumnära lägen, på markparkeringar och längs befintliga gator.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Områdets gröna karaktär och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas.

### Kommunala beslut i övrigt

#### Markanvisning

Den 14 december 2023 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Blixtlåset 1. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

### Nuvarande förhållanden

#### Markanvändning

Marken inom planområdet används idag som verksamhetsområde för en bilservice med tillhörande markparkering.

#### Stadsbild och karaktär

Hagsätra och Rågsved byggdes ut under den senare delen av 1950-talet och speglar tunnelbanestädernas framväxt. Bebyggelsen består till stor del av smalhusbebyggelse placerad i naturmark, med inslag av högre punkthus. Bebyggelsen är utplacerad i enklaver i ett natur- och parklandskap. Naturliga nivåskillnader är i hög grad sparade och förädlade. De omsorgsfullt gestaltade parkrummen mynnar ut i grönskande gångstråk och är centrala i stadsbilden. Planstruktur och bebyggelse följer topografins förutsättningar där högre bebyggelse i första hand är placerade på höjdryggar.

Gökholmsbackens bebyggelsestruktur och planmönster karaktäriseras av lamellhus i tre till fyra våningar placerade längs med gatan. Bebyggelsen har grön förgårdsmark och entréer mot gaturummet. Planområdet avgränsas av parkstråket Hagdalen och Gökholmsbacken. Hagdalen är en karaktäristisk dalstråkspark med



gröna väggar och utgör ett av stadsdelens viktiga parkrum. Platsen kan idag upplevas som ödslig och otrygg då befintlig bebyggelse är utformad med slutna fasader och markparkering mot gatan.



*Flygvy över Hagsätra. Planområdet (inom vit streckad linje) ligger mellan tunnelbanans spår och parkstråket Hagdalen.*

### Kulturmiljö

Befintlig verksamhetsbyggnad inom planområdet uppfördes 1967 som bageri. Byggnaden används i dag som bilverkstad. Fastigheten har byggts om- och till vid några tillfällen. Byggnaden, liksom omkringliggande fastigheter, är gulmarkerade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att byggnaden och omgivande bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.





*Bilden visar den befintliga byggnaden inom planområdet sett från tunnelbanespåren.*



*Bilden visar den befintliga byggnaden sett från parken.*

### Trafik och kollektivtrafik

Gångavståndet till Hagsätra centrum är cirka 250 meter. Avståndet till tunnelbanans gröna linje är cirka 350 meter. Busslinje 143 mellan Hökarängen och Högdalen trafikerar Olshammarsgatan, cirka 60 meter från planområdet finns närmaste busshållplats.

### Miljö

Planområdet ingår i de tekniska avrinningsområdena för Magelungen och Mälaren-Fiskarfjärden. Dessa är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Planområdet består till stor del av bebyggd mark och hårdgjorda ytor. Små inslag av grönska förekommer i form av träd och buskar.

### Störningar och risker

Planområdet kan beröras av följande störningar och risker:

- Trafikbuller från Gökholmsbacken och tunnelbanan.
- Stomljud från närliggande väg- och spårtrafik.
- Platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett skyfallsstråk berör delar av planområdet.
- Markföroreningar från tidigare och nuvarande verksamhet.
- Bullerstörning från intilliggande fotbollsplan och övriga idrottsytor.

### Teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till teknisk infrastruktur.

### Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Befintlig byggnad och parkering föreslås rivas för att möjliggöra för cirka 65 bostäder och en lokal i bottenvåningen i anslutning till Gökholmsbacken.

### Arkitektonisk idé

Längs med Gökholmsbacken föreslås en lamell i fyra till sex våningar. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till och samspela med omgivande stadsrum. Bebyggelsen ska förhålla sig respektfullt till parkstråket Hagdalen och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet. Höjdskala inom planområdet ska utredas med stöd i kunskap om den specifika platsen och relation till stadslandskapet.

Platsens läge intill tunnelbanan, närheten till Hagsätra centrum och det exponerade läget intill Hagdalens entréer ställer krav på en hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utformas med genomtänkta materialval och väl gestaltad bottenvåning med entréer och öppenhet i fasad som kan bidra till ett aktivt, tryggt och upplevelserikt gaturum. Bilparkering föreslås anordnas i underjordiskt garage eftersom planområdet inte är tillräckligt för att rymma både bebyggelse, markparkering och bostadsgård.

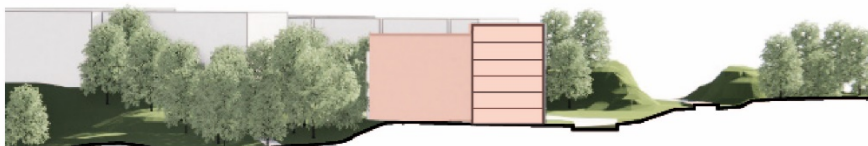




*Planområdet i förhållande till omgivningen och viktiga planeringsförutsättningar. Illustrationen visar möjlig placering av bebyggelsen.*



*Förslag över möjlig bebyggelse längs Gökholmsbacken (Belatchew).*



*Sektion över möjlig bebyggelse. Snitt enligt pil i illustrationsplan ovan (Belatchew).*



## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom ett tillskott av cirka 65 nya bostäder.

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget ska bidra till att skapa tydliga, inbjudande och trygga entréer till Hagdalen. Genom att tillföra bostäder med ett väl gestaltat möte med gatan kan Gökholmsbackens gaturum bli mer livfullt.

### **Trygghet**

Att fler människor rör sig i området och längs Gökholmsbacken under en större del av dygnet kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Genom att möta Gökholmsbacken med en lokal i bottenvåning, entréer och fönsteröppningar kan planförslaget bidra till en ökad upplevd trygghet.

### **Jämställdhet**

Fler bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Fler boende i området skapar ett större kundunderlag för verksamheter och näringsliv i stadsdelen. En mindre lokal för service föreslås prövas i detaljplanen.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Bebyggelsen ska gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Planförslaget ska utformas så att områdets kulturhistoriska värden är fortsatt avläsbara.

### **Arkitektur och gestaltning**

Planförslaget ska uppvisa en hög arkitektonisk kvalitet. Tillskapande volym ska utformas med hänsyn till Hagsätras värdebevarande karaktärsdrag och säkerställa en god helhetsverkan med omgivande bebyggelse.

### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget möjliggör för fler att bo i ett kollektivtrafikhärläge. Parkering anordnas i underjordiskt garage.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Under planarbetet ska en undersökning om skyddsvärda träd genomföras.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ska säkerställa att Hagdalen inte ska påverkas negativt av skuggning av den föreslagna bebyggelsen.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I planarbetet ska utredningar om bland annat buller, miljökvalitetsnormer och markföroreningar tas fram för att säkerställa en säker boendemiljö.

### Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur finns i området.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	augusti 2024
Samråd	oktober 2025
Granskning	februari 2027
Antagande SBN	september 2027

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget, som överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner. Genom detaljplanen omvandlas markparkering och småindustri för att tillskapa cirka 65 bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge. Planförslaget är i linje med fokusområdet Hagsätra Rågsveds intentioner.

Bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i Hagsätras stadsplane- och gestaltningsmässiga principer. Den arkitektoniska idén ska ta fasta på existerande karaktärsdrag i form av planmönster och förgårdsmark. Vid placering och utformning av bebyggelsen ska parkstråket Hagdalen beaktas för att inte påverkas av skuggning från planerad bebyggelse. Platsens läge intill tunnelbanan och närhet till Hagsätra centrum ställer krav på en hög arkitektonisk kvalitet och genomtänkta materialval.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**