

Planbeskrivning

Detaljplan för Fader Bergström 3 m.fl. i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2015-18144



Planområdets geografiska läge markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder, förskolor och centrumändamål. Ny bebyggelse ska ha en god gestaltning och utformas med hög kvalitet. Bebyggelse och grönska ska skapa en upplevelse av variation vid en förflyttning längs Selmedalsvägen.

Planarbetet ska inom och invid kvarteret Fader Bergström i Axelsberg möjliggöra uppförande av cirka 450 lägenheter, lokalytor för centrumverksamhet samt två förskolor. Den uppdaterade naturvärdesinventeringen och samrådsredogörelsen med synpunkter från remissinstanser och boende medförde en bearbetning av planförslaget avseende fotavtryck, volym och gestaltning. Utgångspunkt har fortsatt varit en struktur, som bygger på en idé kring grupper av punkthus som placeras nära varandra med en tydlig relation till Selmedalsvägen. Strukturen möjliggör bevarade utblickar samt skapar förutsättningar för ett stadsmässigt gaturum med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Husen i kvarteren är grupperade tre och tre, där ett hus ligger i linje med gatan, det andra huset är något indraget och det tredje huset bildar front mot parken.

Med hänsyn till värdefull naturmiljö har kvarteren norr om Selmedalsvägen flyttas västerut och den tidigare friliggande förskolan placerats i ett bostadshus.

I framtagandet av planhandlingarna har dialog om förskolebehovet genomförts med stadsdelsförvaltningen. Åtta avdelningar med fördelningen fyra avdelningar per förskola bedöms täcka kommande behov. Förskolorna placeras i bostadshus på norra sidan av Selmedalsvägen i anslutning till bevarad naturmark.

Marken ägs till största delen av Stockholms stad och en mindre del av Rikshem. Planområdet är markanvisat till tre byggaktörer och lägenhetsfördelningen blir följande: Skanska cirka 200. Ikano cirka 56 och Lennart Ericsson cirka 90. Rikshem föreslår cirka 100 lägenheter inom egen fastighet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Granskning	25 aug- 21 sept 2021
Godkännande	december 2021
Antagande i KF	preliminärt januari 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden	12
Befintlig bebyggelse	13
Landskaps- och stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig och kommersiell service.....	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planförslag	21
Struktur och användning	21
Gestaltungsprinciper för bebyggelse	23
Gestaltungsprinciper för gård	28
Gestaltungsprinciper offentliga rum	30
Gator och trafik	31
Service.....	33
Teknisk försörjning	35
Konsekvenser	36
Behovsbedömning.....	36
Naturmiljö, park och rekreation	36
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	38
Landskapsbild/ stadsbild	39
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Ljushögheter och lokalklimat	40
Barnkonsekvenser	43
Branddamm	44
Tidplan	44
Genomförande	45
Organisatoriska frågor	45
Verkan på befintliga detaljplaner	46
Fastighetsrättsliga frågor	46
Ekonomiska frågor.....	48
Tekniska frågor	49
Genomförandetid	49

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:
(de utredningar nedan som saknar texten *beställd av* är alla beställda av staden)

- *Barnkonsekvensanalys för detaljplanerna Axelsberg C, Kv Fader Bergström och Förgyllda Bägaren 2*, Ramböll, 2018-01-31, rev 2021-08-18
- *Landskapsanalys Axelsberg*, Sweco, 2015-08-19
- *Ekologiska värden projekt Fader Bergström*, Conec, 2015-05-07
- *Naturvärdesinventering Fader Bergström*, Ekologigruppen, 2020-04-17
- *Trädinventering & okulär besiktning Fader Bergström, Axelsberg*, Arbor Konsult AB, 2018-12-03
- *Trädplan*, Sweco, 2021-07-07
- *PM Geoteknik Axelsbergs Centrum/ Kv. Fader Bergström, Projektnummer 726238, ÅF-Infrasructure*, 2016-11-15
- *Miljöteknisk markundersökning, Fader Bergström 2 och 3 samt del av Hägersten 1:1*, WSP, 2018-04-26
- *Miljöteknisk markundersökning, Fader Bergström 1*, Ramböll 2018-08-24, beställd av Rikshem
- *Dagvattenutredning för Fader Bergström i Axelsberg, Uppdragsnummer 130000418*, Sweco, 2018-09-13, rev 2021-08-17
- *PM Dagvatten, Fader Bergström, ÅF*, 2019-02-26, beställd av Skanska
- *Dagvatten PM, Fader Bergström*, WSP, 2019-02-22, beställd av IkanoBostad
- *Utredning av dagvattenhantering Fader Bergström 1*, Novamark, 2018-02-23, beställd av Lennart Ericsson
- *PM Dagvatten, Fader Bergström*, Ramböll, 2018-08-17, beställd av Rikshem
- *Solstudie för granskningsförslag Fader Bergström*, Jägnefält Milton, 2021-08-17
- *Markteknisk markundersökning*, Skanska 2020-08-28, beställd av Skanska
- *PM Geoteknik*, Skanska, 2020-11-12, beställd av Skanska

- *PM Geoteknik, Fader Bergström, Cowi AB, 2020-12-16, beställd av IkanoBostad*
- *Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Miljöteknik kv. Fader Bergström, WSP, 2021-04-28*
- *PM miljöteknik, Mark och grundvattenföroreningar, kv. Fader Bergström, WSP, 2021-04-28*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Fader Bergström, Bjerking, 2021-02-19*
- *PM Geoteknik, Fader Bergström, Bjerking, 2021-04-21*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial från Jägneväld Milton för Lennart Ericsson och gemensamt underlag.*
- *Illustrationsmaterial från White för Skanska*
- *Illustrationsmaterial från Arkitekthuset för IkanoBostad*
- *Illustrationsmaterial från Reflex Arkitekter för Rikshem*
- *Stockholms byggnadsordning, Stockholms stad, 2020*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Jenny Åberg, Catarina Holdar och Jenny Selin. I projektgruppen har Louise Bill, Amanda Viklund samt Johan Karlqvist och Sara Ellert Ezeldin från exploateringskontoret ingått och Arvid Illerström från Forsen som byggprojektledare. Medverkande landskapsarkitekter har varit Peter Ekroth, Marie Ejdemo, Nima Karimzadeh från Sweco. Från Tyréns Gata har Paola Marquez Lucero, Mona Issa och Eirini Pierrou medverkat.

Planen har tagits fram i samråd med byggaktörerna; Skanska, Lennart Ericsson Fastigheter AB, Ikano Bostäder och Rikshem.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder, förskolor och centrumändamål. Ny bebyggelse ska ha en god gestaltning och utformas med hög kvalitet avseende material och utförande. Bebyggelse och grönska ska skapa en upplevelse av variation längs Selmedalsvägen. Bebyggelsen ska tydligt relatera till områdets befintliga karaktär bl a avseende material och kulör.

Planen syftar även till att Selmedalsvägen utvecklas till ett tryggt och stadsmässigt gaturum, genom byggnadernas placering och orientering längs gatan, inslag av lokaler i bottenvåningarna, markerade entréer och grönskande förgårdsmark. Bottenvåningar ska utformas med särskild omsorg och i sin kulör, material och detaljering tydligt särskilja sig från fasader i övrigt.

Plandata



Flygfotot visar ungefärligen befintliga fastighetsgränser inom planområdet.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Fader Bergström 3,2 och 1 samt del av Hägersten 1:1 som är belägna vid Selmedalsvägen mellan Axelsbergs centrum och Mälarhöjden i stadsdelen Hägersten. Inom planområdet har det funnits fyra förskolor med totalt cirka 17 avdelningar i äldre byggnader och i tillfälliga paviljonger. Området söder om Selmedalsvägen består av naturmark. Planområdet är cirka 4,3 hektar stort.

Övervägande delen av planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Fader Bergström 1 norr om Selmedalsvägen ägs av Rikshem via Specialboende i Stockholm AB.

Skanska har sedan tidigare (2000-05-23) markanvisats 120 bostäder i kvarter Fader Bergström.

I exploateringsnämnden den 10 december 2015 markanvisades ytterligare cirka 110 lägenheter till Skanska, varav alla är planerade att uppföras som bostadsrätter. Därutöver markanvisades för cirka 90 hyresrätter till Lennart Ericsson fastigheter och för 70 bostadsrätter till Ikano Bostad. Utöver detta planerar Lennart Ericsson och Skanska för varsin förskola på fyra avdelningar integrerade i bostadshusen.

- Gul: markanvisning till Skanska (bostäder och förskola).
- Rosa (vid gul yta): markanvisning till Skanska (förskolegård).
- Blå: fastighet som ägs av Rikshem (bostäder).
- Grön: markanvisning till Lennart Ericsson (bostäder och förskola)
- Rosa (vid grön yta): markanvisning till Lennart Ericsson (förskolegård).
- Röd: markanvisning till Ikano Bostad (bostäder).



Flygfoto över planområdet med tomternas ungefärliga utbredning markerade inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen, laga kraft 2018-03-23, betecknar Axelsberg som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter med blandad stadsbebyggelse och där omfattande komplettering föreslås av till exempel bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur samt idrottsytor.

Program och tidigare planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 att program för Axelsberg och Örnberg skulle tas fram för bostäder och förskolor. Programmet för nya bostäder i Axelsberg utmed Selmedalsvägen och Hägerstensvägen behandlades i stadsbyggnadsnämnden december 2002.

För programmet fattades beslut om att ny detaljplan skulle tas fram och ärendet fortsatte i Dp 2003-11512-54.

Ställningstagande inför plansamråd behandlades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2004. Det utsända planförslaget var omarbetat på flera punkter från programmet. Plansamrådet ägde rum under hösten 2005. Detaljplaneförslaget var utställt för granskning i början av 2007 men avvaktade mellan 2008 och 2014 ett genomförandeavtal mellan SL och staden för att reglera eventuell överdäckning av tunnelbanan.

I samband med detta föreslogs två förändringar av projektet som innebar uppdelning av planområdet i två detaljplaner: Dels en total

omarbetning av planområdets västra del där även en utvidgning av planområdet föreslogs (Fader Bergström dnr 2015–18144), dels en omarbetning av den norra delen av centrumområdet (Axelsbergs centrum dnr 2015–18143).

Utöver detta har plan för en ny avloppstunnel tagits fram för Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Vid Axelsbergs bollplan upprättas ett etableringsområde i samband med bygget av tunneln mellan Bromma och Henriksdal. Arbetsvägen beräknas vara kvar till 2027. De större transporterna kommer ske fram till 2023. För att hantera störningar i närområdet behöver projekten samordnas i genomförande och byggtid. För mer information besök Stockholm Vatten och Avfalls hemsida.

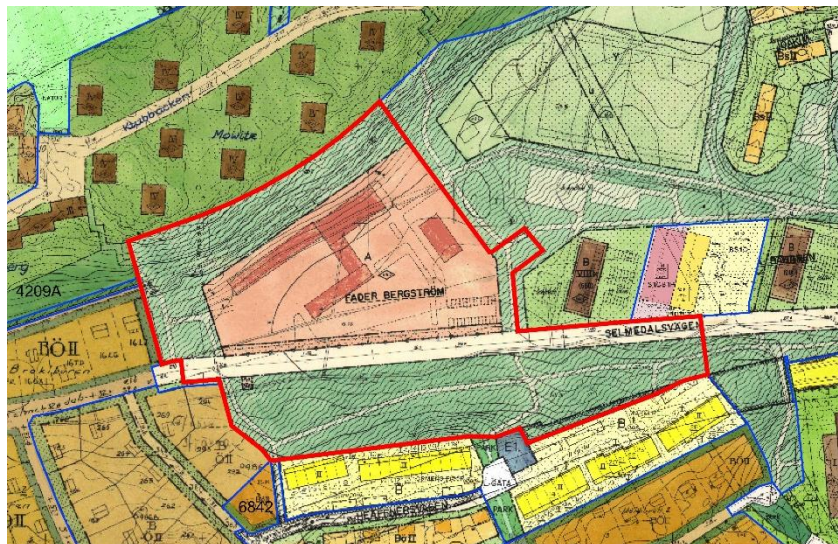
Byggnadsordningen

I Stockholms byggnadsordning omfattas Axelsberg av stadsbyggnadskaraktären *Tunnelbanestad*. Enligt byggnadsordningen kan tunnelbanestad utvecklas och förändras utifrån nedanstående vägledningar:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader.
- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Gällande detaljplan

Gällande plan för planområdet är stadsplan pl 5670, antagen 1964 som reglerar allmänt ändamål för stora delar av planområdet. Vid framtagandet av den gällande planen fanns en intention att uppföra en skola inom planområdet, vilken aldrig blivit genomförd. Övrig mark regleras i planen som parkmark.



Planmosaik. Område med heldragen röd linje markerar ungefärlig gräns för planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark, vegetation och natuvärden

Planområdet ligger i en dalgång mellan Klubbacken i norr samt Haeffnersvägen i söder. Området utgörs till större delen av en sänka i kuperad sprickdalsterräng. Planområdet omfattar delar av tre naturområden, skogen i sydslutningen norr om Selmedalsvägen, skogen i norrslutningen söder om Selmedalsvägen och slutligen en ekdunge mellan förskolorna och Axelsbergs bollplan. Planområdet ligger inom kärnområde för eklevande insekter. Ekdungarna söder och öster om fotbollsplanen har störst betydelse för habitatnätverket. Sambandet sträcker sig framförallt mot Eolshäll och förlängningen Vinterviken, men det finns även ett svagt samband österut över Hägerstens gård till Hägerstensåsen.

I planområdet finns en mindre allé längs Selmedalsvägen. Allén består av yngre hästkastanj inne på en förskolegård i de västra delarna. Trädraden omfattas av biotopsskydd.

I samband med Stockholm stads naturvärdesinventering av planområdet har nio naturvårdsarter, påträffats. Dessa är

granbarknagare, gröngöling, spillkråka, ekticka, oxtungssvamp, rutsinn, grovticka, talticka och blåsippa. Naturvårdsarter är klassade som är extra skyddsvärda. Vid en annan naturvärdesinventering, dock inte är beställd av Stockholms stad, har även de tre naturvårdsarterna stare, stenknäck, mindre hackspett påträffats.

Sydslutningen på Klubbacken är en livsmiljö för skyddsvärda arter och är kopplat till ett spridningssamband som förbinder Sätterskogen med Vinterviken. Slutningen är cirka 2,7 hektar och planområdet omfattar cirka 1 ha. Klubbacken är en moränrygg som är en viktig del i Stockholms karaktäristiska sprickdalslandskap. Marken är relativt solbelyst och i skogen växer framförallt ek och tall, flera av dessa träd är stora och gamla. I området finns även andra lövträd så som björk, asp och rönn. Miljön har den viktiga funktionen som övervintringslokal för insekter såsom humlor och solitärbin. På åtta av tallarna inom och i direkt anslutning till planområdet har rödlistade arter hittats, till exempelvis talticka. Området har givits värdeklass 2 i framtagna ekologisk utredning, vilket innebär ett högt naturvärde (Ekologigruppen, 2020-04-17).

Skogspartiet söder om Selmedalsvägen är cirka 2 hektar stort varav 1,4 hektar av skogen ligger inom planområdet och är indelat i fyra delområden. Området består huvudsakligen av medelålders blandskog med en blandning av tall, gran, ek och andra lövträd som till exempel björk, asp, rönn och hassel. Marken domineras av blåbärsris och i öster blir inslaget av hällmark med tallar allt mer tydligt. Inga rödlistade arter har setts i området. Området har värdeklass 3 och 4, som innebär visst naturvärde eller vardagsnatur (ett grönområde med rekreativa värden).

Det tredje grönområdet är en ekdunge om 0,35 hektar som ligger söder om fotbollsplanen invid sydslutningen. De sydvästra delarna av ekdungen är inom planområdet och utgör cirka 0,1 hektar av området. Flera av ekarna är stora och gamla, men det finns även yngre ekar och en del grövre tallar. I området växer även en del hassel, asp och sly som medför behovet av viss röjning. I området finns rödlistade arter och området har givits värdeklass 1 vilket ett betyder mycket högt naturvärde.

Planområdet omfattas av sex stycken områden indelade i olika naturvärdesobjekt.

Bilden visar flygfoto med de olika naturområdena samt deras värdeklasser. Rött är naturområde av högsta värde (1,2 4), orange är av näst högst värde (6), gult är av näst lägsta värde (3,5) Utöver naturområdenas värdeklasser visar bilden även allén med hästkastanjer vid Selmedalsvägen. (Illustration av Ekologigruppen)



Rekreation och friluftsliv

Norra Hägersten har få anlagda parker, samtidigt är naturmarkstillgången god. Naturområdet norr om planområdet utgörs av Eolshällsområdet, Klubbacken och Brådstupsparken. Området erbjuder stora sociala och rekreativa värden såsom naturlek, möjlighet till promenader, utsikt, vattenkontakt, folkliv mm. De sammanhängande naturmarkerna erbjuder en upplevelse av natur och den kuperade terrängen ger möjlighet till utsikt från höjderna. Området och stråket längs vattnet är väl besökt, även av besökare från andra stadsdelar som rör sig längs den sammanhängande strandlinjen.

Strax nordost om planområdet återfinns en större inhägnad bollplan på mark som är planlagd för idrottsändamål, Axelsbergs bollplan. Bollplanen är bogningsbar och används av både privatpersoner och klubbar. Parkrummet runt bollplanen har sociala värden i form av promenadstråk och naturlek.

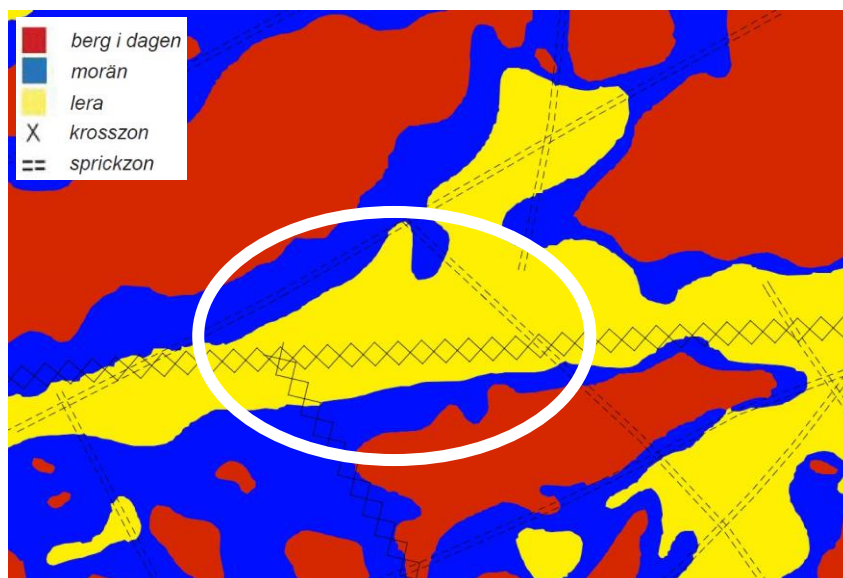
Norr om planområdet finns en 4H-gård. Där är det bland annat möjligt att lära sig att ta hand om olika djur såsom hästar, kaniner och kor.

En hel del stigar går genom området, dessa används troligtvis som genvägar till arbete/skola/kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den geotekniska utredningen framtagen ÅF infrastructure (2016) visar att marken inom planområdet är uppbyggd med 1-1,5 meter fyllning av blandad karaktär. Utfyllnaden har skett i etapper under historien. Den största delen är från miljonprogramsåren. Fyllningen underlagras av som mest 6 meter lera som i sin övre del har torrskorpekaraktär och under leran finns cirka 3 meter friktionsjord. I området förekommer även berg i dagen och morän. Jorddjup ner till berg är mellan 4 och 8 meter. Grundvattnet bedömdes 2004 ligga cirka 2 meter under markytan. Kompletterande undersökningar kommer genomföras av berg för att se eventuell förekomst av sulfidmalm.



Utdrag ur byggnadsgeologiska kartan. Planområdets ungefärliga läge markerat med vit cirkel.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657672-162173). Ekologiska statusen är god men den kemiska statusen uppnår inte god status.

Miljökvalitetsnormen, MKN, för recipienten är att ekologisk och kemisk status ska år 2021 vara god men med tidsfrist till 2027 för

de kemiska parametrarna tributyltenn och antracen
(VattenInformationsSystem Sverige, VISS 2021-02-22).

Dagvatten och markavvattning

Under 2020 installerades 3 st grundvattenrör. Dessa och en tidigare installerad användes för nivåmätning. Vid den tidpunkten bedömdes grundvattnet vara ungefär 1,5-2,5 m under markytan. Området avvattnas idag via dagvattenledningar främst i Selmedalsvägen till en dagvattentunnel som sträcker sig från sydost till nordväst genom området ut till Mälaren. Tunneln avleder främst dagvatten, men även bräddat spillvatten. Under sommarhalvåret leds vattnet i tunneln till reningsverk för att hålla en god kvalitet på badvattnet.

Nordvästra delen av planen för Fader Bergström, nedanför Klubbacken, domineras av postglacial lera och berg i dagen med begränsade infiltrationsmöjligheter. Söder om Selmedalsvägen finns mer morän med delvis bättre infiltrationsförmåga. Generellt gäller att ju tätare ett markmaterial är desto högre ligger grundvattennivån. I lågstråk i terrängen, såsom Selmedalsvägen, ligger grundvattnet ofta nära markytan

Befintlig bebyggelse

Axelsbergs bebyggelse har sin utgångspunkt i flera olika stadsbyggnadsideal. Bebyggelsen har huvudsakligen vuxit fram under 1900-talet med undantag för Hägerstens gård, som byggdes under 1700-talet, och en mindre komplettering längs Hägerstensvägen från början av 2000-talet. Bebyggelsen har inte planerats utifrån en ursprunglig och övergripande stadsplan. Istället har bebyggelsen uppförts i omgångar och stadsstrukturen har vuxit fram successivt. Varje ny stadsbyggnadstypologi har placerats i förhållande till topografi och spårtrafik snarare än i relation till redan existerande bebyggelse.

Skivhusen (Förgyllda Bägaren)

Axelsberg präglas av höga skivhus från 1960 och 70-talen. Husen är enhetligt utformade och utgör en tydlig bebyggelsefront som förstärker siktlinjen längs Selmedalsvägen. Husen är placerade med långt avstånd ifrån varandra vilket skapar öppna och luftiga gårdar. Skivhusen är tydliga landmärken i stadsdelen och bidrar starkt till områdets nuvarande karaktär och identitet.

Punkthusen (Klubbacken)

På Klubbacken finns punkthus från 1940-talet. Punkthusen är ett karaktäristiskt inslag i Axelsberg och är placerade på en av stadsdelens bergsryggar. Husen sticker upp över trädtopparna och

har utsikt över Mälaren. Kvarteren har en öppen struktur men med en utemiljö av privat karaktär tydliggjord med staket och planteringar närmast husen. Klubbacken är av Stadsmuseet klassat som kulturhistoriskt värdefullt område.

Villabebyggelsen (längs Selmedalsvägen och Naumannsvägen)

Villabebyggelsen är från 1920- och 30-talen. Bebyggelsen är enhetlig med grönskande trädgårdar och större förgårdsmark mot gatan. Några av villorna är grönklassade av Stockholms stadsmuseum.



Radhusen (längs med Haeffnersvägen)

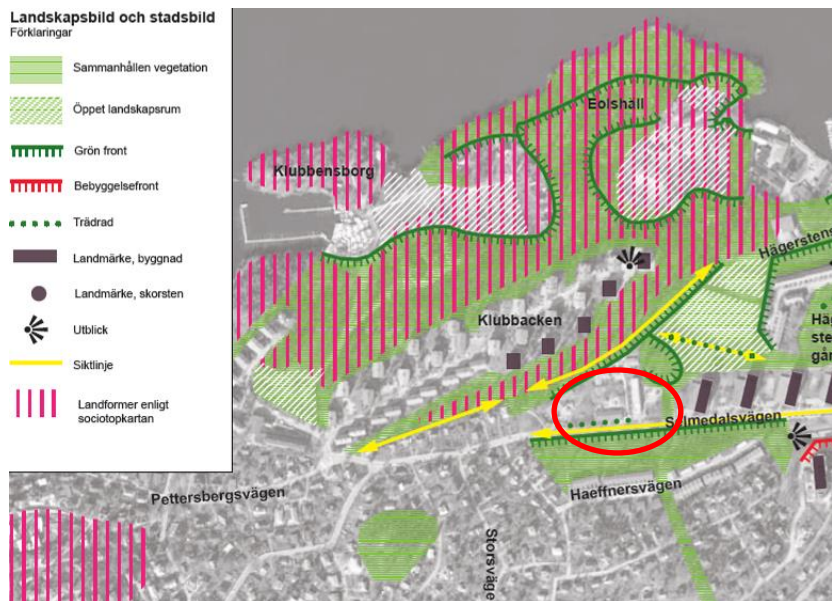
Radhusen är från 1967-1971. Radhusbebyggelsen är småskalig och har en enhetlig utformning som är väl förankrad i topografin. Bebyggelsen avgränsas av en bergknalle i öster. Radhusen är grönklassade av Stockholms stadsmuseum.

Bebyggelsen inom planområdet består uteslutande av enkla förskolebyggnader av trä som är indragna från gatan. Förskolorna är numera stängda. Byggnaderna där det var kommunal verksamhet står nu tomma. I de hus där det tidigare var privat förskola bedrivs det, på korttidskontrakt, hunddagis och annan verksamhet.

Landskaps- och stadsbild

Landskapsbild och stadsbild Förklaringar

-  Sammanhållen vegetation
-  Öppet landskapsrum
-  Grön front
-  Bebyggelsefront
-  Trädrad
-  Landmärke, byggnad
-  Landmärke, skorsten
-  Utblick
-  Siktlinje
-  Landformer enligt sociotopkartan



Analys landskapsbild. Utsnitt ur för Axelsberg framtagna landskapsanalys. Illustration Grontmij. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel.

Landskapet är i grunden ett sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och dalgångar. Bergsryggarna är bevuxna med hållmarkstallskog medan dalgångarna domineras av lövträd. Vegetationen i sig utgörs av äldre tallar och ekar, varierad markvegetation och stenblock. Selmedalsvägen ligger i en dalgång med öst-västlig riktning som fortsätter mot Mälarhöjden i väster och i förlängningen med Hägerstenstenvägen till Örsberg och Aspudden i öster. Selmedalsvägen tillsammans med Hägerstenstenvägen utgör en viktig siktlinje i området. Längs siktlinjen utgör två skorstenar invid Axelsbergs centrum och Örsbergs industriområde landmärken.

Grönområdet på södra sidan av Selmedalsvägen är en grön front mot vägen och bidrar till en grön upplevelse i stadsrummet.

Klubbacken pekas ut i Stockholms stads sociotopkarta som en viktig landform för upplevelsen av Stockholms karaktäristiska landskapsbild. I naturområdet finns en gammal stödmur som utgör en välbevarad rest från en äldre vägsträckning som idag är gångvägar i parken. Vägen ger siktlinje mot Mälaren.

Byggnaderna i planområdet har låg byggnadshöjd och utgör tillsammans med grönskan en enklav mellan den storskaliga skivhusbebyggelsen och den småskaliga villabebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen i Axelsberg finns redovisad på bilden nedan. Inventeringen och klassificeringen av bebyggelsen genomfördes år 2004. I klassificeringen är det samlade bebyggelseområdet längs Klubbacken samt Eolshällsområdet närmast vattnet klassade som kulturhistoriskt värdefulla områden. Hägerstens gård är blåklassad och flera fastigheter är grönklassade.

De äldre förskolebyggnaderna inom planområdet är karaktäristiska typdaghem som fastighetskontoret lät uppföra på 1970- och 80-talen. De bedöms ha visst kulturhistoriskt värde och är gulmarkerade på Stadsmuseets klassificeringskarta. De angränsande skivhusen från 1960-talet i kvarteret Förgyllda Bägaren har kulturhistoriska värden och är gul- eller grönmärkade. De är tidstypiska men också av stadsbildsmässig betydelse.

Söder om den något kuperade parkmarken söder om Selmedalsvägen ligger grönklassad radhusbebyggelse i kvarteren Ormens pigor och Markurell från slutet av 1960-talet.

Fornlämningar

Norr om kvarteret Fader Bergström finns välbevarade rester av en stenmur. Muren kantar gångvägen längs sydslutningen på Klubbbacken. Gångvägen är spår från en dåtida allékantade vägförbindelse till Hägerstens gård.

Inga andra kända lämningar från människors verksamhet från forna tider har funnits.

Nivå 1- Blå klass är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Nivå 2- Grön klass innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Nivå 3- Gul klass innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Överlagrad karta bebyggelsekaraktärer och Stadsmuseets klassificeringskarta. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje



Stenmur mellan slänt och gångväg i norra delarna av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I planområdet har det funnits kommunal förskoleverksamhet men förskolorna är numera stängda.

I närområdet finns förskolor i Förgyllda Bägaren 2 med 6 avdelningar (cirka 200 meter från planområdet), Majamyra med 8 avdelningar (cirka 850 meter från planområdet) och Typografen med 8 avdelningar (cirka 950 meter från planområdet).

Närmaste grundskola är Hägerstenshamnens skola, cirka 800 meter från planområdet. Skolan är en F-5 skola med cirka 335 elever. Närmaste F-9 skola är Mälarhöjdens skola, cirka 1 kilometer från planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral, servicehus och sjukhem finns vid Axelsbergs centrum, cirka 300 meter från planområdet.

Lokal service

I Axelsbergs centrum finns lokal service med bland annat mataffär, restaurang, frisör, kemtvätt, kiosk, apotek och bankomat.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Områdets huvudgata är Selmedalsvägen som går i öst-västlig riktning längs tunnelbanespåret. Den tillåtna hastigheten i hela området är 30 km/tim. Enligt den senaste trafikmätningen från 2015 trafikeras Selmedalsvägen av cirka 1200 fordon per dygn. Delar av den södra vägbanan används till kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ramas in av promenadstråk som både används till att röra sig i och som passage genom parkområdet. Två större gångstråk korsar planområdet i nord-sydlig riktning idag – ett i dess västra del vid gränsen mot villaområdet och ett i dess östra del vid gränsen mot skivhusområdet. I norra delarna av planområdet finns idag ett gångstråk som löper längs slutningen från Klubbbacken. I södra delarna av planområdet strax norr om radhusområdet finns en upptrampad stig i väst-östlig riktning. Från Haeffnersvägen vid radhusområdet finns ett gångstråk ner till Selmedalsvägen. Stråken i grönområdena är kuperade i nord-sydlig riktning varför cyklister främst rör sig tillsammans med biltrafik och gående i öst-västlig riktning.

Gångbanor finns längs med Selmedalsvägen men avskild cykelbana saknas idag.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik genom tunnelbana och buss. Axelsbergs tunnelbanestation ligger cirka 300 meter från planområdet. Till Mälarhöjdens tunnelbanestation är det cirka 1,3 kilometer. Busshållsplats Selmedalsvägen ligger cirka 300 meter väster om planområdet och trafikeras av linje 135 Vårberg-Klubbacken.

Tillgänglighet

Huvudstråken vid Selmedalsvägen är relativt plana och fullt tillgängliga. Stråk i naturmark mot omgivande höjdparter har i många lägen inslag av trappor.

Störningar och risker

Förorenad mark

Två utredningar för miljöteknisk markundersökning är framtagna för planområdet. Den ena utredningen är för fastigheterna Fader Bergström 2, 3 och Hägersten 1:1. Den andra utredningen är för fastighet Fader Bergström 1.

Område 1; del av Hägersten 1:1

Område 2; Fader Bergström 2 och 3

Område 3; del av Hägersten 1:1

Område 4; del av Hägersten 1:1

Område 5; Fader Bergström 1



Bild visar provtagningsområden från utredning av markföroreningar.

Område 1, del av Hägersten 1:1

Gamla flygfoton visar att område 1 har varit en öppen yta utan växtlighet. Inga tidigare kända verksamheter har bedrivits inom området. Området utgörs av en grönyta med en GC-väg som går igenom området.

Område 2, Fader Bergström 2 och 3

Selmedalsvägen har tidigare varit belägen inom Fader Bergström 2 och 3 och i den södra delen av fastigheterna har det funnits odlingslotter. På de två fastigheterna har förskoleverksamhet varit verksam i tre byggnader. Förskolegårdarna är grusade med sandlådor, grönytor samt en asfalterad parkering på Fader Bergström 2.

Område 3, söder om Selmedalsvägen, del av Hägersten 1:1

Gamla flygfoton visar att området likt idag är bevuxet av skog. Inga tidigare kända verksamheter har utövats inom området. Området består av skog, gångvägar och en branddamm.

Område 4, Selmedalsvägen, fastighet del av Hägersten 1:1

Gamla flygfoton visar att odlingslotter har legat vid dagens placering. Asfalterad bilväg med trottoar på båda sidor av vägen.

Område 5, Fader Bergström 1

Området har använts som förskola och har fyllnadsmassor bestående av sandigt grus med inslag av torrskorpslera och sten. Det finns inga tidigare kända verksamheter.

Utredningsresultat

Inom *område 1* är halterna av PAH med god marginal under de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Behov av riskreducerande åtgärder bedöms inte föreligga.

Inom *område 2* är fyllnadsmassor förorenade med PAH. I området överskrids de generella riktvärdena för PAH för känslig markanvändning. De uppmätta halterna kan utgöra en långsiktig hälsorisk för människor som bor inom området (framförallt vid odling av växter/grönsaker) med bedöms inte utgöra en akut hälsorisk för de barn som idag vistas inom det befintliga förskoleområdet. Inför kommande exploatering med bostadsändamål i område 2 rekommenderas kompletterande provtagning och åtgärder som är riskreducerande för de PAH-förorenade massorna.

I *område 3* är PAH-halten under de generella riktvärdena. Behov av riskreducerande åtgärder bedöms inte föreligga.

I *område 4* finns fyllnadsmassor som innehåller metallföroreningar. De bedöms inte utgöra en risk och inget behov av riskreduktion har påvisats. För hantering av

överskottsmassor från Selmedalsvägen rekommenderas att kompletterande provtagning genomförs för avfallsklassificering inklusive laktest.

Inom *område 5* finns två punkter med halter som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning för kobolt, PAH och PCB. I samband med kommande schaktning och avlämning rekommenderas att kompletterande analyser av PCB utförs.

Ras och skred

Risk för stabilitetsproblem med ras och skred bedöms inte finnas.

Branddamm

En befintlig nedgrävd branddamm finns i planområdets sydöstra del. Dammens volym cirka 400 kubikmeter, är cirkelformad med cirka 6 meters radie och ett cirka djup på 3,6 meter.

Buller

Vid planläggning av bostäder tillämpas riktvärden för buller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Buller invid fasad ska inte uppgå över 60 dBA vid fasad eller över 50dBA på en uteplats. Inom planområdet uppgår ljudnivåerna över 60 dBA endast i körbanan. Därför antas att riktvärdena går att uppnå utan att särskilda lösningar vidtas.



Karta visar ekvivalenta bullernivåer där låga ljudnivåer är ljusblå och mycket höga nivåer är lila och mörkblå. Högsta ljudnivåerna inom planområdet är i körbanan som uppgår till 60-65dBA. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje

Planförslag

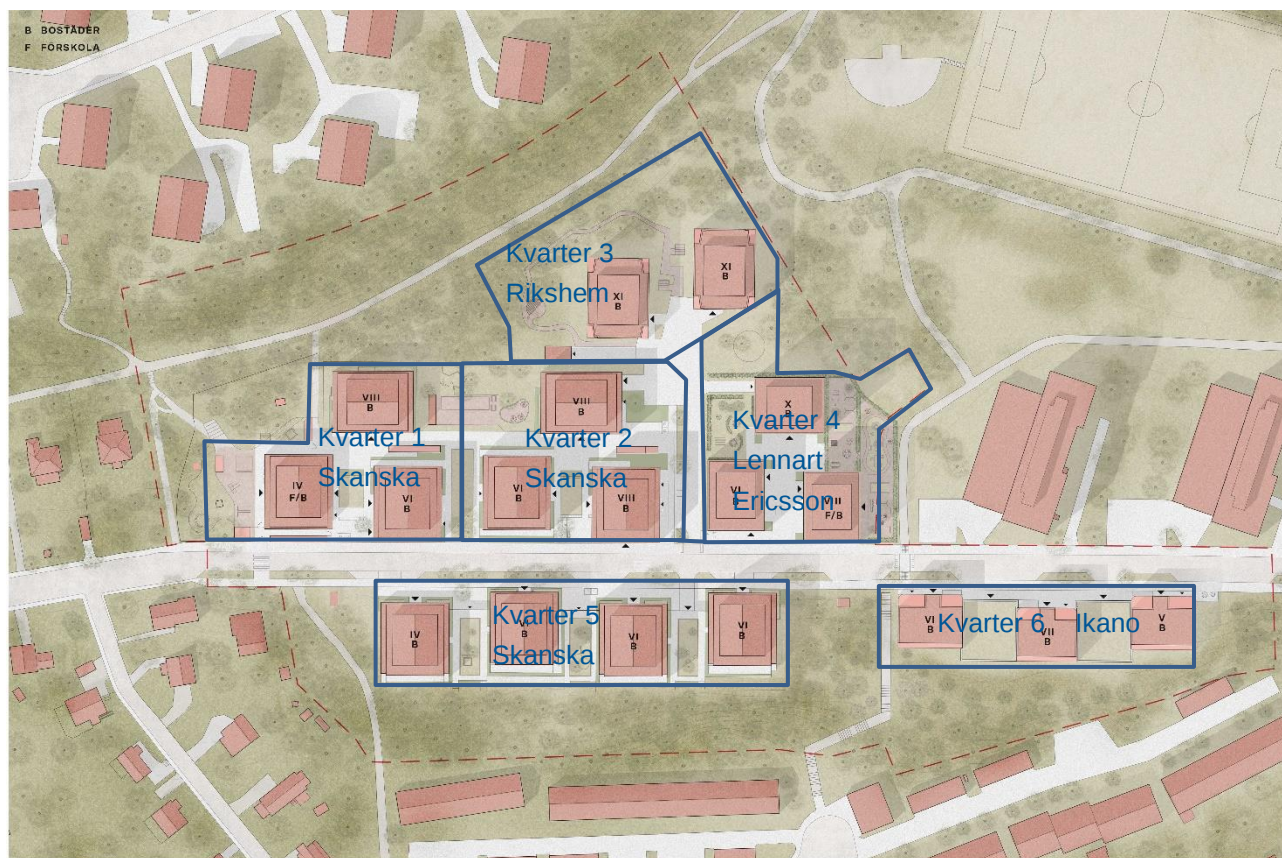


Volymbild över planförslaget. (Illustration av Jägnefält Milton)

Struktur och användning

Planförslaget innebär möjliggörandet av cirka 450 lägenheter i flerfamiljshus, förskolor och service i nära anslutning till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Utvecklingen syftar till att tillföra nya stadskvaliteter, samtidigt som kvaliteter i områdets bebyggelsekaraktär och struktur bibehålls. Strukturen inom planförslaget utgår från ett gestaltat möte med omgivande bebyggelse, villorna likväl som skivhusen. Befintlig bebyggelses relation till topografi och grönska har studerats.

Ny bebyggelse koncentreras till Selmedalsvägen, som utgör en samlande huvudgata för området. Detta regleras i plankarta med 'GATA'. På den norra sidan av gatan förläggs bebyggelsen i huvudsak på redan exploaterad mark medan förslag till bebyggelse på södra sidan av gatan placeras i naturmark.



Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse i området. Kvartersindelning är markerad med gråblå linje.
(Illustration av Jägnefält Milton)

Föreslagen struktur utformas med grupper av friliggande punkthus grupperade nära varandra och gatan. Grupperingen av punkthusen möjliggör ett icke slutet möte med gatan och tillskapar samtidigt rumsliga kvaliteter som gårdar med privat karaktär och förgårdsmark mellan byggnaderna. Respektive gruppering av punkthus utgör ett kvarter i området. Kvarteren består av två till fyra byggnader. Skanskas byggrätt består av tre kvarter medan Lennart Ericsson, Rikshem och Ikano har byggrätter för ett kvarter vardera. Totalt sett utgörs planområdet av sex kvarter.

Planförslaget möjliggör för bostäder med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningarna inom hela planområdet, BC1/BC2/BC3. I plankartan regleras att det ska finnas verksamhetslokaler regelbundet till minst 50 % av fasaderna längs Selmedalsvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelsen C1 men med undantag för kvarteret med planbestämmelsen C3 där minst 50 kvadratmeter ska vara verksamhetslokal. Utöver detta finns det i två kvarter möjlighet till centrumverksamhet. Där medges lokaler med C2 utifrån kommande behov och eller byggnaders placering i planområdet.

Övriga bottenvåningar kan inrymma bostäder eller bostadskomplement och i två av kvarteren finns även möjlighet att inrymma förskola, B1S1.

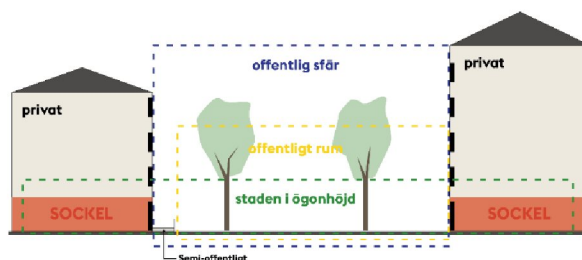
Parkering föreslås i garage under mark på den norra sidan. På den södra sidan placeras garagen i souterräng mellan punkthusen och skapar en sammanbunden bottenvåning. Ovanpå garagen möjliggörs för privata bostadsgårdar. Parkering i garage får finnas och möjliggörs med planbestämmelsen P1.

Utöver angivna användningsområden föreslås i planen att de befintliga elnätstationerna bevaras i samma läge vilket regleras med planbestämmelsen E1. Intill en av nätstationerna tillkommer en nodstation, även den regleras med ett E1. De tekniska anläggningarna regleras storleksmässigt i e-tal med största byggnadsarea 12 kvadratmeter.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

Bebyggelsens gestaltning ska utgå från människans skala och viktiga faktorer är höjder, volym, material, färg, detaljeringsgrad och variationsrika upplevelser. Särskilt viktigt är utformningen av bebyggelsen i ögonhöjd och det människor upplever i den offentliga sfären (se bild nedan). I det följande kommer gestaltningen av byggnaderna i planförslaget att beskrivas.

Exempel på hur gaturummet kan beskrivas och hur olika zoner i gatan formar en helhet. Principer hämtade ur The City at Eye Level.



Placering

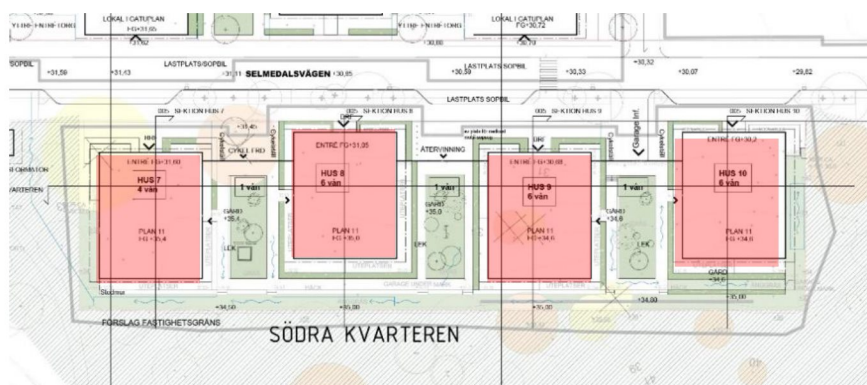
Byggnaderna placeras i en komposition som formar enskilda kvarter. Norr om Selmedalsvägen arrangeras husen i grupper om två eller tre. Bebyggelsen som grupperas i tre placeras mot gatan där det östra huset i respektive kvarter ligger i direkt anslutning till gatan med möjlighet till publika lokaler, det västra huset är något tillbakadraget från gatan med förgårdsmark. Det tredje huset i norr placeras i bakkant och ramar in det gemensamma entrétorget. Här nedan visas Lennart Ericssons kvarter som exempel på kompositionen.

Lennart Ericssons kvarter som illustrerar gruppering av punkthusen i rött, huset till höger (öster) i bild står i direkt anslutning till gatan, huset till vänster (väst) i bild ligger indraget från gatan med förgårdsmark framför. Huset i övre mitten (norr) avgränsar entrétorget. (Illustration av Jägnefält Milton)



Söder om Selmedalsvägen är planområdet inte lika djupt och där arrangeras husen istället på rad i grupp fyra hus respektive tre. Husen ligger alternerat i direkt anslutning till gatan och något indraget i sluttning med förgårdsmark framför huset, se exempel från Skanska nedan.

Skanskas kvarter som illustrerar gruppering av husen på rad. Vartannat hus ligger direkt i anslutning till gatan och vartannat indraget, med förgårdsmark framför huset. (Illustration av White arkitekter)

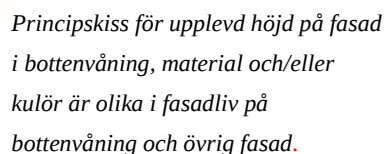
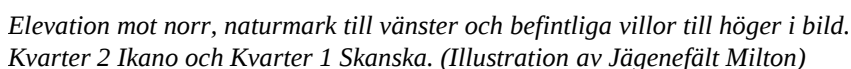
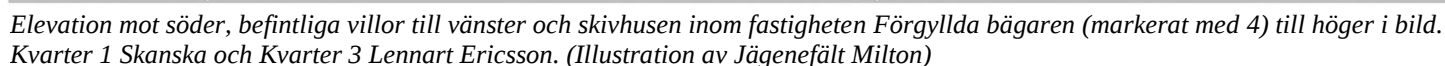


Volymhantering

Höjderna i planförslaget regleras med byggnadshöjd och nockhöjd i meter över nollplanet. Antalet våningar som beskrivs nedan är relationellt till höjdbegränsningarna.

Bebyggelsen i planområdet föreslås anpassas till landskapet och till de befintliga byggnadstypologiernas volymer. Den nya bebyggelsen ska länka ihop befintliga bebyggelseenkla-ver och typologier. Byggnadshöjderna föreslås relatera i skala både till skivhusen i öster, villaområdet i väster, punkthusen på höjden i norr och radhusen i söder. Föreslagna höjder tar sin utgångspunkt i upplevelsen från Selmedalsvägen. Byggnaderna ska i huvudsak höjdmässigt underordna sig skivhusen och punkthusen på Klubbacken.

På den norra sidan av Selmedalsvägen (se elevation mot söder) varieras bebyggelsen från 6-10 våningar närmast centrum och skivhusen ned till fyra våningar närmast villorna. Höjderna på bebyggelsen varierar för att förstärka sluttningens form men stegvis bli lägre mot villorna samt stegvis bli högre mot skivhusen.



För att förstärka byggnadernas koppling till människans skala regleras delar av volymutformningen. Den översta våningen föreslås vara indragen med minst tre meter för att inte göra intrång i gaturummet. Indraget säkerställs med planbestämmelsen f6. Dessutom föreslås sockelns höjd i förhållande till ovanliggande våningar regleras för att byggnaderna ska få balanserade proportioner. Detta regleras genom att fasad på bottenvåningen ska ha en upplevd höjd om fyra meter genom planbestämmelsen f5. Det innebär att byggnadens fasad fyra meter från markplan ska ha en enhetlig utformning avseende detaljeringsgrad, material och/eller kulör, tydligt avskild från ovanliggande fasad, se principbild till vänster. Den förhöjda bottenvåningen förtydligar det offentliga rummet i ögonhöjd och ger grundförutsättningarna för att bottenvåningarna ska kunna fyllas med ett innehåll som bidrar till stadskvaliteter och flexibilitet i användning över tid.

För tekniska utrymmen och installationer gäller att dessa ska rymmas inom byggnadsvolymen. Mindre tekniska anläggningar, exempelvis solceller och hisstoppar, får överstiga nockhöjd med högst 1,0 meter.



*Kulörpalett, utdrag ur Stockholms
byggnadsordning, Stockholms stad*

Utformning

Bebyggelsens gestaltning föreslås ha en sammanhållen karaktär i form, material samt färgsättas i jordnära kulörer. Gestaltningen föreslås relatera till befintlig bebyggelse samtidigt som den är ett tydligt exempel på samtida arkitektur. Som ett exempel på samtida arkitektur föreslås bottenvåningarna ha större uppglasade partier i bottenvåningen som möter gatan och en balkongutformnings som integreras i fasadutformningen. Föreslagen utformning skulle kunna bidra med en ny karaktär till området.

Byggnaderna föreslås som nämnts under avsnittet

Volymhantering att sockel markeras genom att ha ett annat uttryck än övrig fasad. Det för att bidra till det offentliga rummet i en mänsklig skala. För att ytterligare markera bottenvåningen och skapa kontakt mellan byggnaderna och gata föreslås större glasade partier, vilka regleras vara minst 2,5 meter höga med bestämmelse f3. Utformningen bidrar till aktiva bottenvåningar i stadsdelen vilket skulle kunna ge den en mer stadsmässig karaktär.

En annan viktig faktor för att tillskapa aktiva bottenvåningar är entréer. Därför föreslås i planen att huvudentréer ska vara vända mot gata eller entrétorg. Utöver huvudentréer tillförs entréer till lokaler och bostäder i markplan. Entréer till förskolegård och gård säkerställs med planbestämmelse f4.

Vid valet av fasadmaterial och färgsättning ska hänsyn tas till och harmoniera med befintlig bebyggelse. I planen föreslås att bebyggelse ska utföras i trä med putsliknade karaktär, puts, sten, tegel eller betong och det regleras även att bottenvåning ska vara av olika material och kulör än övriga våningsplan. Respektive kvarter har ett eget uttryck i relation till material och färg, se bilder nedan. En medveten färgsättning och materialval är av betydelse för att förankra förslaget på platsen och möta övrig bebyggelse. Men även för att bidra till en variationsrik upplevelse längs gatan. För att bebyggelse ska upplevas ha hög arkitektonisk kvalitet fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.



Kvarter 1

Skanskas tre kvarter har tre olika karaktärsdrag med puts i jordnära kulörer och sockelvåning i tegel.
(Illustration av White arkitekter)

Kvarter 3



Rikshems kvarter (3) är utformat med en förhöjd sockel i två våningar i ett mörkare tegel. Övriga fasaden är i ljusbeige tegel för ett mjukt möte med naturen intill. (Illustration av Reflex arkitekter)

Kvarter 4



Kvarter 4 som markanvisats till Lennart Ericsson har fasader av puts och sten/betong. På de horisontella fönsterbanden föreslås en jordfärgad puts i grov struktur och mellan fönster en slät betong i samma kulör. Sockel kläs i betong eller sten. (Illustration av Jägnefält Milton)

Kvarter 6



Kvarter 6 i norrsluttningen, Ikanos markanvisning, föreslås ha en sammanhängande sockel i matrisgjuten och slät betong. Byggnaderna i övrig utformas med puts i varierande jordnära beige kulör. (Illustration av Arkitekthuset)

Balkonger och uteplatser ska integreras i utformningen. I planen föreslås att balkongerna ska vara indragna eller ha en

sammanhållen utformning för att inte göra intrång i gaturummet eller gårdsmiljön och på så sätt hindra ljus från att komma ned. Balkongerna ska även hålla sig inom kvartersmark för att inte inkräkta på den offentliga sfären. Detta regleras genom planbestämmelserna f1 och f2. Maximalt får balkonger mot gatan kraga ut 0,5 meter eller hålla sig inom byggrätten. Över gård regleras balkongens utkragning till max 1,5 m. Genom att de inryms i byggrätten kan byggnaderna hållas slankare. I de kvarter där balkongerna inte kommer vara indragna regleras balkongstorleken med bestämmelsen f7. Bestämmelsen innebär att endast balkong får finnas inom den angivna byggrätten. Balkongernas utseende för hela planområdet regleras med planbestämmelsen att inga utanpåliggande balkonger får glasa in. Syftet är att inte skapa stora balkonger på fasaderna och där de möjliggör ojämn volym i luften.

Gestaltungsprinciper för gård

Gårdsrummen har medvetet planerats för att skapa tydliga gränser mellan offentligt och privat. Programmering och utformning av ytorna har varit grundläggande för att möjliggöra en privat och offentlig sfär.

Förgårdsmark

Förgårdsmarken är zonen mellan gata och bebyggelse. Ytorna är en del av kvartersmarken och är en mellanzon mellan den offentliga gatan och det privata gårdsrummet och bostaden. Förgårdsmarken möjliggörs genom en indragen placering av byggnaden från gatan i plankartan. Zonen är ett komplement till bottenvåningen som möjliggör för människor att uppehålla sig och mötas i det offentliga rummet.



Illustrationsplanen visar förgårdsmarken markerad i rött. (Illustration av Jägnefält Milton)

Förgårdsmarken kan vara i form av en uteplats, grönyta och utrymme för en verksamhet att breda ut sig mot gatan. Utrymmet skapar möjligheter till ett varierat gaturum med olika intryck. I planförslaget föreslås den användas till följande, se även bildexempel:

- uteplatser som ramas in av växtlighet eller lägre murar med sittmöjligheter
- utrymme för växtlighet och regnbäddar med syftet att omhänderta dagvatten
- utrymme för verksamhet som café eller handel

Till höger visas ett exempel på förgårdsmark från Skanskas kvarter 1. Förgårdsmarken inrymmer yta för verksamheter och uteplats omgiven av växtlighet. (Illustration av White arkitekter.)



Bostadsgårdar

Husens placering möjliggör för olika typer av gårdsmiljöer. För att skapa en privat karaktär har tydliga gränser varit ett viktigt grepp. Gränsen kan tydliggöras med mindre höjdskillnader, låga murar och/eller planteringar. Den befintliga muren i norr och föreslagna nya murar, planteringar och markörer som skulpturer eller träd ger den privata karaktären på bostadsgårdarna. På den södra sidan Selmedalsvägen uppnås den privata bostadsgården genom upphöjningen av gårdsrummet.

I alla kvarter föreslås att delar av marken ska vara genomsläpplig för att möjliggöra för dagvattenhantering och grönskande gårdar, vilket regleras med planbestämmelse n2. Aktörerna har även kommit med förslag på programmering av gårdarna med sittgrupper, ytor för lek och bouleplaner.

På förskolegården vid Skanskas kvarter finns ett värdefullt träd. Trädet är en större ek precis intill Selmedalsvägen och ska skyddas på grund av dess stora ekologiska värde samt att det ger ett bidragande av grönskande karaktär till gaturummet.

Planförslaget säkerställer att trädet ej får fällas, vilket regleras med planbestämmelse n1.

Gestaltungsprinciper offentliga rum

Parkområde

I planområdet föreslås att flera områden bibehålls med användningen PARK, för att säkerställa kopplingar genom området för allmänheten och för att säkerställa att den ekologiskt betydelsefulla naturen ska kunna bevaras till stor del. Stora delar av parken kommer även fortsättningsvis vara av naturkaraktär. Efter samrådet har ytor med bestämmelsen PARK utökats något på båda sidorna av Selmedalsvägen, detta genom att användningsgränsen till kvarteren har dragits närmare byggrätterna.

Den smala parkremsan på södra sidan av kvarter 5 och kvarter 6 planläggs för allmän park med funktionen som grönt stråk mellan befintlig och ny bebyggelse. Parkytan möjliggör en grönskande gräns mellan bebyggelsegrupperna men även att det fortsatt kommer kunna vara en plats för promenader längs stigarna och hundrastning eller liknande.

Detaljplanen möjliggör fortsatt användning för ett av de två befintliga gångstråken på nordslutningen vid Selmedalsvägens södra sida. Gångstråket, som ansluter till vändzonen vid Haeffnersvägen 37, blir fortsatt möjligt att nyttja men med bitvis ny dragning då stråket kommer att anpassas till planförslagets placering av bostadsbebyggelse. Gångstråket ca 110 meter längre österut måste tas bort för att ge möjlighet till ny bebyggelse med bostäder. Gångvägen från Selmedalsvägen mot sydslutningen och Klubbacken får en ny dragning längre västerut. Gångvägen placeras i ett stråk mellan Selmedalsvägen och sydslutningen och blir en fortsatt del av parkstråket i Klubbacken

För att stärka kvalitéerna i de offentliga rummen planeras även upprustning av omkringliggande park- och naturområden. Det kan komma att omfatta en ny lekpark samt tillägg av till exempel bersåer eller liknande för att tillskapa och förbättra parkkvaliteter men även upprustning av gångvägar och trappor samt muren i sydslutningen på Klubbacken.

Gaturum

Grundläggande för förslaget är att utveckla stadskvaliteterna på Selmedalsvägen som en fortsättning på stråket bort mot Axelsbergs centrum, genom att tillskapa varierande upplevelser längs gatan såsom olika typer av förgårdsmark, vistelseytor och bottenvåningar som möter gatan med centrumverksamheter.

På den södra sidan av gata föreslås att en trädrad planteras för att fortsatt bibehålla en grönskande karaktär men på ett mer stadsmässigt sätt. På förgårdsmarken föreslås även att växtbäddar för dagvatten anordnas vilket också kommer bidra till den gröna karaktären.



*Illustration av gatumiljö på Selmedalsvägen, kvarter 4 och 6 närmast i bild.
(Illustration av Jägnefält Milton.)*

Genom att husen på södra sidan av Selmedalsvägen är lägre och placerats med släpp emellan dem skapas förutsättningar för en gata med relativt goda ljusförhållanden trots smala mått.

Gator och trafik

Gatunät

Områdets huvudgata är planerad för blandtrafik. Den innehåller trottoar, angöringsyta och gemensam körbana för cykel och motortrafik. Det är viktigt att framkomligheten för gående är god och att barriärer undviks, både inom planområdet och till omgivningen. Därför har gångkopplingar i parkområdena behållits som förbinder Selmedalsvägen med Hæffnersvägen samt Klubbacken. För att nå kvarteren 2 (*Skanska*), 3 (*Rikshem*) och 4 (*Lennart Ericsson*) förläggs en angöringsgata, se bild till vänster. Gatan kommer bli en gemensamhetsanläggning för gemensam in och utfart med parkering (redovisas med g1 på plankartan) samt gemensamt gång- och cykelstråk.



Illustration visar angöringsgata markerad i rött till kvarter 3 från Selmedalsvägen.

(Illustration Jägnefält Milton)

Biltrafik

Selmedalsvägen planeras få en ny karaktär med hastighetssäkrade upphöjda gångöverfarter och bibehållen hastighetsgräns. Upphöjningarna syftar till att skapa en trafiksäker miljö där motortrafikkanter tvingas sänka hastigheten medan gångtrafikanterna får en säkrare passage över gatan. Gatans hastighet ska vara anpassad till förskoleverksamheterna.

Det projektspecifika parkeringstalet för bilar är i planområdet 0,41 per lägenhet i enlighet med gröna parkeringstal. Parkeringsmöjligheter föreslås att förläggas i garage under gårdar med planterbart bjälklag. För de garage som hamnar under gårdar kommer detta regleras i konstruktionshöjd och med ring-korsmark eller ring-prick-mark. Angöring till parkeringsgaragen är anpassad till de förutsättningar som finns på respektive sida av Selmedalsvägen och blir därför inte lika. På södra sidan blir anslutningen direkt till Selmedalsvägen medan för kvarteren norr om vägen föreslås anslutningen ske från angöringsgata reglerad med planbestämmelse g1.

Allmän gatuparkering kommer fortsättningsvis även finnas längs Selmedalsvägen på den södra sidan av vägen.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafiken kommer att gå i blandtrafik längs gatan. Cykelparkering ska ske på kvartersmark och följa stadens riktlinjer. För att främja cyklande är det viktigt att cykelparkeringen ska vara lätt att använda och placeras i anslutning till entréer samt ha lättillgängliga cykelrum inomhus eller på kvartersmark. P-tal för cyklar är i planområdet 3,5 cyklar/100 kvadratmeter BTA.

Kollektivtrafik

I planområdets sydöstra delar finns tunnelområde för tunnelbana. Genom avgränsningen av användningsbestämmelsen T1 i höjd och sidled är avsikten att den ska omfatta spårtunneln samt en omgivande skyddszon.

Tillgänglighet

Befintliga parkområden är delvis kuperade. Topografi och befintlig struktur medför att god tillgänglighet för exempelvis rörelsehindrade, cyklister eller de med barnvagnar inte kan uppnås på vissa ställen.

Projektet bedöms avseende bostadsbebyggelsen inte innebära några särskilda svårigheter för tillgängligheten. Planförslaget är

utformat så att det ska vara möjligt att utforma tillgängliga bostadsentréer med tillräckligt plana ytor.

Området har god kollektivtrafikförsörjning med tunnelbanestationen i Axelsbergs centrum inom gångavstånd, vilket även gäller det lokala serviceutbudet i centrumet. I planområdet ska parkeringsplatser för rörelsehindrade tillgodoses inom kvartersmark.

Service

Förskolor

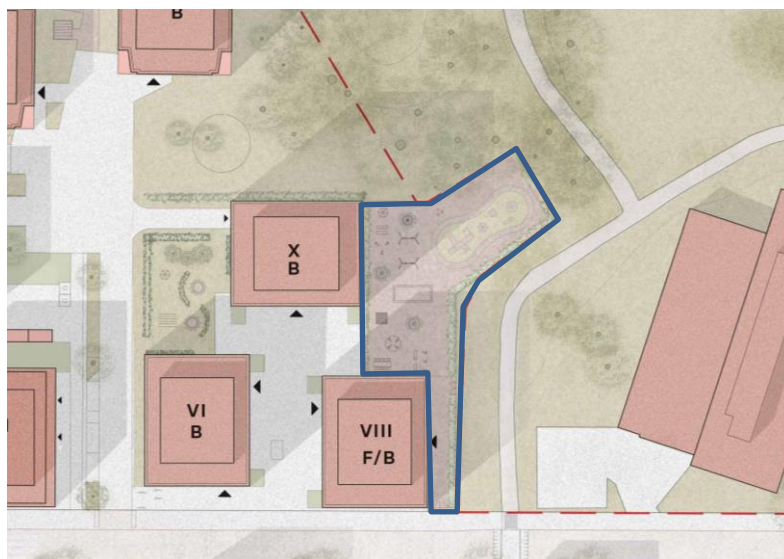
Planförslaget möjliggör för två nya förskolor (S1 och S2). Förskolorna placeras i bottenvåningar i två bostadshus på norra sidan av Selmedalsvägen; en i det västra huset i kvarter 1 samt en i östra huset i kvarter 4. Förskolorna placeras i direkt närhet till parkområdet. Varje förskola planeras för 4 avdelningar med 18 barn per avdelning, sammanlagt 144 platser.

Förskolegårdar medges i kvarter med planbestämmelser S1 samt S2 och förläggs i kvartersmarkens bostadsgård och de kommer kunna nyttjas av boende utanför verksamhetens öppettider. Förskolegården i kvarter 1 är cirka 855 kvadratmeter och gården i kvarter 4 är cirka 845 kvadratmeter. Med de stora omgivande parkområdena bedöms dock tillgången till friyta vara betydligt större och gårdarnas storlek kommer kunna utökas i parkområdet genom att delar arrenderas.

På plankartan medges att komplementbyggnader och bygglovspliktig lekutrustning får uppföras till maximalt 70 kvadratmeter.



Illustrationsplan som visar föreslagen gårdsutformning vid västra förskolan i kvarter 1. (Illustration av White.)



Illustrationsplan som visar föreslagen gårdsutformning vid östra förskolan i kvarter 4. (Illustration av Jägnefält Milton.)

Kommersiell service

Planen möjliggör för verksamheter i lokaler för centrumändamål i bottenvåningar i lägen som direkt möter gatan. Detta regleras med C1 och C3 Se illustration i plankarta som visar föreslagna lägen för verksamheter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Anläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten ska anordnas inom kvartersmark.

Dagvattenutredning framtagen av Sweco är för allmänna ytor. Utöver Swecos dagvattenutredning har varje byggaktör tagit fram en utredning för sitt kvarter. I utredningarna visas bland annat lågpunkter, höjdsättning, flödesberäkningar och föroreningsberäkningar (med och utan rening) i nuvarande markanvändning samt efter exploatering.

Den föreslagna förändringen av markanvändning inom planområdet medför en större andel hårdgjorda ytor men de kommer att begränsas på plankartan.

Hårdgjorda ytor med genomsläppliga material utjämnar flöden och renar även dagvatten till viss del, och dess bör därför väljas. Exempel på genomsläppliga material är gräsarmering, markplattor, permeabel asfalt, stenmjöl, grus och smågatsten. För att sänka halterna ytterligare kan mindre dagvattenanläggningar, till exempel växtbäddar, diken, gröna tak och genomsläppliga ytor anläggas inom området. Ytterligare åtgärder för att minska föroreningsbelastningen är att plantera i näringsfattiga jordar där näringsämnen fångas upp. Där det är teknisk omöjligt att avleda vattnet kan fördröjning istället ske via rörsystem vidare till en yta där dagvattnet kan infiltreras eller till en reningsanläggning.

Vid ett 10-årsregn är dagvattensystemet redan i nuläget överbelastat. Utöver fördröjning av dagvatten på allmän platsmark och kvartersmark bör åtgärder i samband med exploateringen också omfatta en större dimensionering av befintliga dagvattenledningar.

El/Tele

Bebyggelse i planområdet ska kopplas upp på el- och telenät som finns utbyggt i området.

Energiförsörjning

Bebyggelse i planområdet ska kopplas på fjärrvärmenät som finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Sopor skall källsorteras, med soprum i husen, och hämtas från omgivande vägar.

Räddningstjänst

Räddningstjänst når de flesta bostäder via uppställning på gata/allmänplats. Undantag blir för byggnader som överstiger sju våningar, för dessa krävs att tr2-trapphus anordnas. Möjligheter till uppställningsplats för bärbar brandstege anordnas vid varje kvarter på gård.

Konsekvenser**Behovsbedömning**

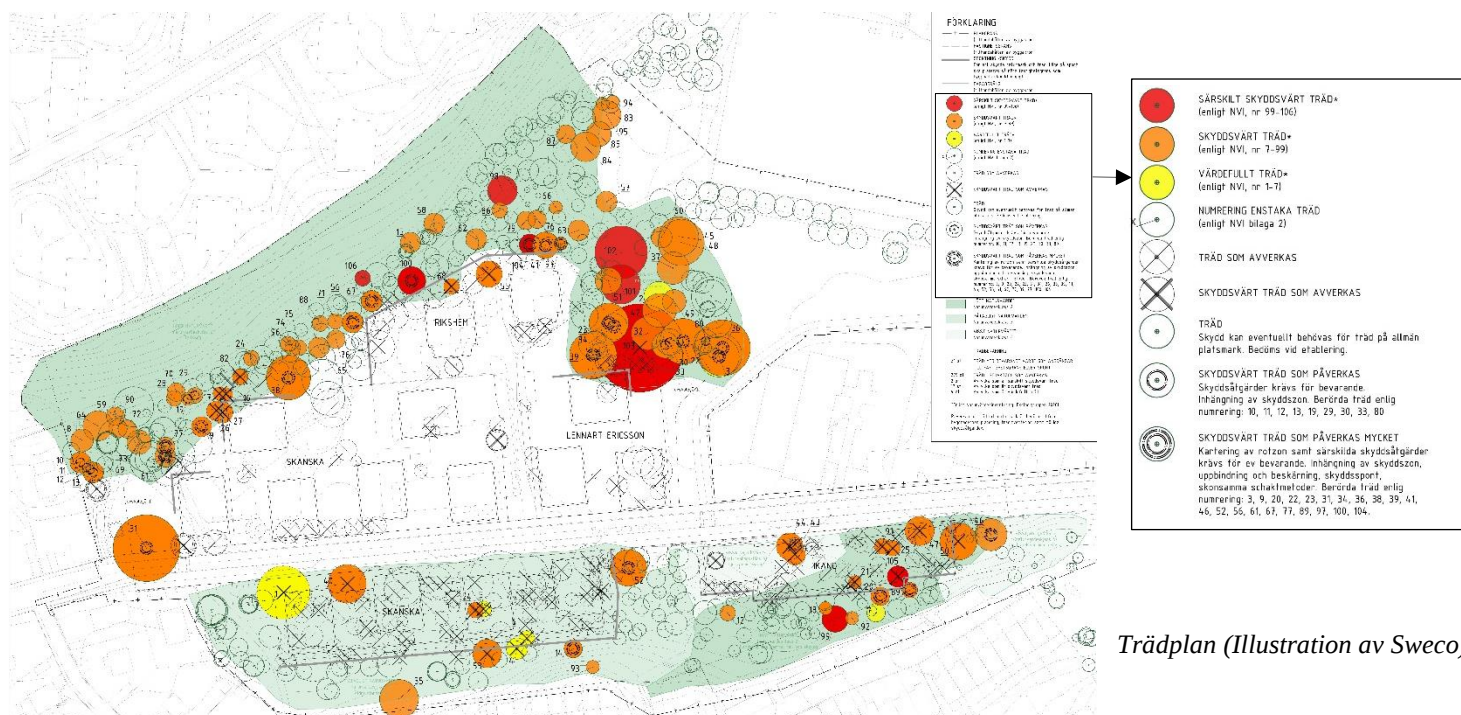
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö, park och rekreation

En konsekvens av detaljplanen är att två särskilt skyddsvärda träd kommer att behöva fällas och två särskilt skyddsvärda träd kommer att behöva omfattande skyddsåtgärder för att eventuellt kunna sparas. Ca 16 skyddsvärda träd kommer behöva fällas och ca 22 st skyddsvärda träd kommer behöva omfattande skyddsåtgärder för att eventuellt kunna sparas. 4 st värdefulla träd kommer behöva fällas. Påverkan på träden kräver att samråda med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § i miljöbalken.



Eventuellt slitage av markvegetation inom objekt 1 och objekt 2 där förskolegårdar planeras bedöms inte medföra alltför stor negativ påverkan på de utpekade naturvärdena enligt framtagen naturvärdesinventering. Naturvärden är knutna till förekomsten av gammal tall och ek. Detta beror dock på omfattningen av markslitage.

Bestämmelsen n1 innebär att ”Ek ska bevaras. Träd får endast fällas av dokumenterat sjukdomsskäl om det medför risk för liv eller egendom. Fällda träd ska ersättas med nya av samma art.”

Marklov ska sökas för trädfällning men ges endast av särskilda skäl. Träd som bedöms vara risk för allmänheten eller risk för spridning av smittsam trädskjuka är undantagna från n1-bestämmelsen, både gällande förbud mot fällning och skada. Bedömning av trädet ska genomföras av person med dokumenterad sakkunskap om trädvård. Om marklov ges för fällning av träd sker krav på att återplantering ska ske med trädslag med bland annat koppling till landskapets natur eller spridningsvägar.

Ökat slitage på känslig vegetation riskerar i sin tur påverka naturupplevelsen. Den nya bebyggelsen kommer att skugga den södervända sluttningen och riskera att försämma förutsättningarna för växt- och djurlivet.

Intrång i naturmarken medför trädfällning och/eller påverkan på grönskans rotsystem. Genomförandet av detaljplanen leder till att upplevelsen av landformen från Selmedalsvägen påverkas.

Planförslaget medför att en trädrad med åtta kastanjer behöver tas bort. Trädraden har ett biotopsskydd varför staden under planarbetet har ansökt och fått dispens för trädfällning hos länsstyrelsen. Dispensen gäller under förutsättning att aktuell detaljplan har fått laga kraft. Till dispensen tillkom, från länsstyrelsen, beslut om villkor där bland annat en ny allé ska planteras på södra sidan av Selmedalsvägen men även krav på de nya trädens stamdiameter, trädsort och frömateri samt trädens avverknings- och planteringsperiod. Dispensen gäller under förutsättning att aktuell detaljplan har vunnit laga och i 10 år framåt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Flöden och föroreningar kommer att öka markant i planområdet efter exploatering, framför allt i den södra delen, om inte någon rening eller fördröjning sker. Avrinningen inom allmän platsmark bedöms i stora drag förbli den samma efter exploatering.

I planområdet måste hantering av dagvattnet ske i enlighet med skyddsföreskrifterna för vattenförekomsten och får inte medföra förorening av Mälarens vatten. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten.

Inom hela planområdet krävs att dagvattenåtgärder genomförs för att miljökvalitetsnormen (MKN) för recipienten inte ska försämrats. Mälaren-Fiskfjärden är klassificerad som innehavande av god ekologisk status.

Utformningen för allmän platsmark bedöms kunna bidra till en förbättring av recipientens status och ökar dess möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Förutsatt att åtgärder för dagvattenhantering genomförs bedöms exploatering på Selmedalsvägens norra sida inte leda till ökning av flödet utifrån ett 10-års regn. Däremot blir ökningen på den södra sidan högre efter exploatering trots åtgärder för dagvattenhantering. Resultatet beror troligen på att den norra

sidan av Selmedalsvägen redan har ett fåtal byggnader samt hårdgjorda ytor medan den södra sidan är obebyggd och har gräsbeväxt mark (med berg i dagen) bevuxen med träd.

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse på norra sidan av Selmedalsvägen försvinner för att ersättas med nya kvarter samt att det på södra sidan av vägen byggs nya flerbostadshus på skogsmark och med parkeringsfickor på vägens södra sida. Exploatering på Selmedalsvägens norra sida bedöms, förutsatt att rening av dagvattnet sker, inte förändra föroreningsbelastningen så att det innebär en negativ inverkan på miljökvalitetsnormerna. Alla föroreningar från Selmedalsvägens södra sida ökar efter exploatering jämfört med befintlig situation.

Om exploatering sker med rening eller fördröjning av dagvatten från planområdet, minskar den årliga belastningen av föroreningar i områdets dagvatten till nivåer under dagens mängder för samtliga undersökta ämnen.

Förutsatt att dagvattnet från planområdet tas om hand och renas inom planområdet kommer genomförandet av detaljplanen inte medföra en negativ påverkan på Mälaren-Fiskjärden vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormerna för vatten.

Byggaktörerna får inte genom val av till exempel byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär stora förändringar av landskapsbilden och stadsbilden i området. Tillkomsten av bostäder kan ge en ökad användning av området kvällar och helger som i sin tur kan skapa förutsättningar för en ökad upplevd trygghet då fler vistas i området. Ny bebyggelse stärker och aktiverar Selmedalsvägen som gaturum och där att de delar som tidigare utgjort gröna fronter mot gatan istället kommer innebära en tät bebyggelsefront med en urban grönska i gaturummet. Sammantaget innebär det en förändrad stadsbild och där landskapets form och grönska inte längre kommer vara lika framträdande.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget förutsätter att befintliga gulklassade förskolebyggnader i planområdet rivs efter att rivningslov lämnats in.

Stadsbyggnadskontoret anser i en sammantagen bedömning att en utveckling av en ny årsring med bostadsbebyggelse och ett stärkt gaturum väger tyngre än bevarande av befintliga förskolebyggnader. Den nya gestaltningen ska beakta de befintliga kulturhistoriska värdena i den omkringliggande bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att flerbostadshus i punkthus är lämpliga på platsen då volymerna följer topografin och omkringliggande grönska och bebyggelse. Planområdets gestaltning är anpassat efter tunnelbanestadens karaktär. Gestaltningen tar tillvara och återskapar karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget följer Byggnadsordningens vägledningar.

Ljuförhållanden och lokalklimat

För att ge en tydlig bild av byggnaders skuggpåverkan är en solstudie framtagen. Solstudien visar hur skuggbilden påverkas av föreslagna byggnader (utifrån maximal byggrätt), dels inom kvartersmark men även på allmänna ytor så som parkmark. Solstudien visar skuggbilden vid tre utvalda dagar på året. Dessa dagar är vårdagjämningen 20 mars, midsommar 21 juni och midvinter 21 december. För samtliga dagar redovisas solstudien vid fyra olika tidpunkter; morgonen kl 9, mitt på dagen kl 12, eftermiddagen kl 15 (med undantag för 21 december kl 14:48) samt kvällen kl 18.

Ny bebyggelse kommer ge skuggverkan på naturmarken och enstaka tomter för befintliga villor och flerbostadshus under förmiddagar, främst under årets mörka del. Solstudien visar framförallt att gårdarna inom planområdet och parkmarken kommer bli påverkade av skugga, främst under årets mörka del. För att se bilder bättre och i större storlek, se bifogad solstudie.



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	5%
2	SKANSKA II	43%
3	RIKSHEM	21%
4	L. ERICSSON	47%
5	IKANO	53%

09:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	51%
2	SKANSKA II	62%
3	RIKSHEM	55%
4	L. ERICSSON	46%
5	IKANO	71%

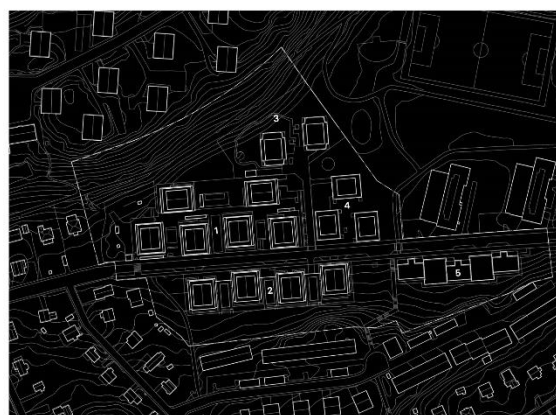
12:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	16%
2	SKANSKA II	40%
3	RIKSHEM	27%
4	L. ERICSSON	11%
5	IKANO	46%

15:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	0%
2	SKANSKA II	0%
3	RIKSHEM	0%
4	L. ERICSSON	0%
5	IKANO	0%

18:00





SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	40%
2	SKANSKA II	43%
3	RIKSHEM	45%
4	L. ERICSSON	58%
5	IKANO	53%

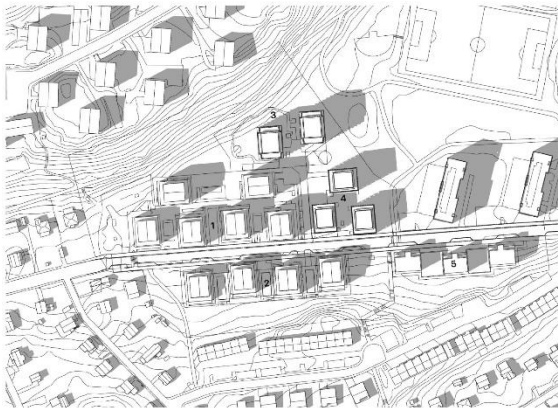
09:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	73%
2	SKANSKA II	69%
3	RIKSHEM	82%
4	L. ERICSSON	71%
5	IKANO	71%

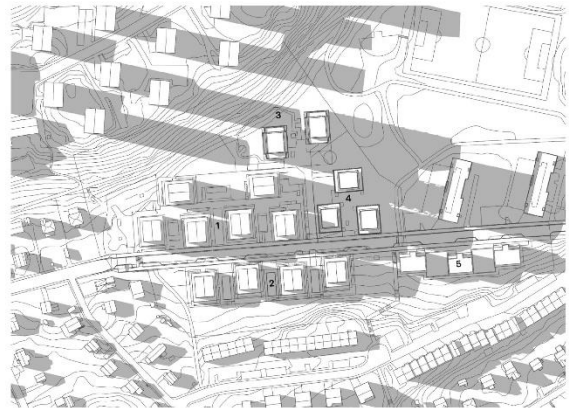
12:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	37%
2	SKANSKA II	40%
3	RIKSHEM	62%
4	L. ERICSSON	49%
5	IKANO	51%

15:00



SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	29%
2	SKANSKA II	23%
3	RIKSHEM	42%
4	L. ERICSSON	6%
5	IKANO	29%

18:00



09:00

SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	0%
2	SKANSKA II	0%
3	RIKSHEM	0%
4	L. ERICSSON	0%
5	IKANO	0%



12:00

SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	10%
2	SKANSKA II	8%
3	RIKSHEM	2%
4	L. ERICSSON	5%
5	IKANO	0%



14:48 - SOLNEDGÅNG

SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	0%
2	SKANSKA II	0%
3	RIKSHEM	0%
4	L. ERICSSON	0%
5	IKANO	0%



18:00 (SOLNEDGÅNG 14:48)

SOLBELYST GÅRDSYTA

1	SKANSKA I	0%
2	SKANSKA II	0%
3	RIKSHEM	0%
4	L. ERICSSON	0%
5	IKANO	0%



Solstudie visar skuggsituationen vid vintersolståndet kl 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. (Illustration av Jägenfält Milton)

Barnkonsekvenser

Nulägesanalys över Fader Bergström togs fram där utgångspunkten är barnens perspektiv. Workshopar och rundvandringar anordnades för att kartlägga barnens upplevelser av området. Genom detta fick barnen redogöra befintliga och potentiella värden, funktioner samt behov och brister. I arbetet fördes dialog med två skolklasser (årskurs 2 och årskurs 4, sammanlagt 49 barn) samt två förskoleverksamheter med 119 barn och förskolepedagoger. Totalt har över 200 synpunkter samlats in från barn och förskolepedagoger inom och i närheten av planområdet. Genomförandemetoden har syftat till att nå en så bred representation som möjligt av olika åldrar i området.

Den geografiska avgränsningen är utifrån planområdet och dess förbindelse till förskolor, skolor, idrottsanläggningar, centrumområde, lekplatser och parker.

Analysen genomfördes för tre huvudgrupper av konsekvenser (i enlighet med ”steg 3 - konsekvensanalys av slutförslaget” enligt Stockholms stads metod för integrerad barnkonsekvensanalys)

- *Trygghet och tillgänglighet*
- *Boende och vardagsliv*
- *Miljö och hälsa.*

Utifrån nulägesanalysen pekas Selmedalsvägen ut som en väg som barnen rör sig längs med och som de ska kunna korsa säkert. Selmedalsvägen måste hastighetssäkras till 30km/tim och utformas trafiksäkert med hastighetssäkrade passager för oskyddade trafikanter och separering mellan gång och biltrafik. Utgångspunkter är att stråken ska utformas utifrån barnens rörelsemönster och målpunkterna ska vara trygga och ha tillgång till olika former av aktiviteter och service. Variationen av naturmiljöer i närområdet är mycket uppskattade och viktiga. Stigar och större stråk bör hållas öppna och röjas med försiktighet, så att känslan av naturstigar inte går förlorad. Stenar och stockar i grönområden fungera som lekverktyg. Gårdarna ska vara funktionella och hålla hög kvalitet vad gäller placering, innehåll, storlek och ska nås på ett tryggt och säkert sätt.

Under byggtiden är det viktigt att utemiljön är godtagbar ur ett barnperspektiv.

Branddamm

I planområdets sydöstra kvarter finns en branddamm. Dammen behöver tas bort för att kunna ge plats för ny bebyggelse och hanteras genom att den får en ny placering. Branddammens nya placering blir på allmän plats och projekteras med ny grundläggning och konstruktion.

Tidplan

Granskning	25 aug- 21 sept 2021
Godkännande	kvartal 4 2021
Antagande i KF	preliminärt januari 2022

Detaljplanearbetet påbörjades efter januari 2015 och tas fram enligt standardförfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som behövs för att genomföra planen samt för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktörerna ansvarar för upprättandet av bebyggelse och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. Byggaktör ansvarar även för åtgärder för gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom området.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras genom överenskommelse om exploatering med byggaktörerna som bebygger mark som tillhör staden och exploateringsnämnden. För byggaktörer som bygger på egen fastighet kommer exploateringsavtal tecknas mellan byggaktören och exploateringsnämnden. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

Servitutsavtal för allmännyttig underjordisk ledning (fjärrvärme) inom gemensam kvartersgata ska upprättas mellan berörda byggaktörer och Stockholm Exergi i samband med genomförande av detaljplanen.

Tunnelbana ligger i delar av planområdet. Avtal, för att säkerställa att inga intrång görs i säkerhetszonen, ska upprättas mellan aktuell byggaktör och Region Stockholm.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5670 helt upphör att gälla inom planområdet.

PL 5670	Ändrad och utvidgad stadsplan Hägerstens gård m.m. inom stadsdelen Hägersten i Stockholm	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
---------	--	---

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheterna Fader Bergström 1 som ägs av Rikshem Specialboende AB samt Fader Bergström 2 och 3 som ägs av Stockholms kommun och är upplåtna med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Innan antagande av detaljplanen ska överenskommelse om upphörande av tomträtterna tecknas mellan exploateringsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB. Planområdet omfattar också del av fastigheten Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för centrumändamål, förskola, teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsen medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar av planområdet, exempelvis för förskola och lokaler. Prövning av lämplighet m m prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Områden utlagda som allmän plats (gata, park) ska ingå i fastigheten Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms stad.

I planen förslås två förskolegårdar. Avsikten är att de båda förskolegårdarna ska hänga samman med omgivande parkområden. Därför är fastighetsägarens (Stockholm stads) vilja att parkmark för förskolegård arrenderas ut till aktören för förskola. Anledningen till detta är att om behovet av förskola upphör ska marken inte riskera att övergå till privat bostadsgård. Planen möjliggör även att respektive förskola och förskolegård

avskiljs som en egen fastighet genom 3D-fastighetsbildning.
Frågan prövas i samband med förrättning.

Allmän ledning genom kvartersmark säkerställs dels genom u-område men kommer även behöva säkerställas med servitut över område som är planlagt med markreservat för gemensamhetsanläggning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetens ägare. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

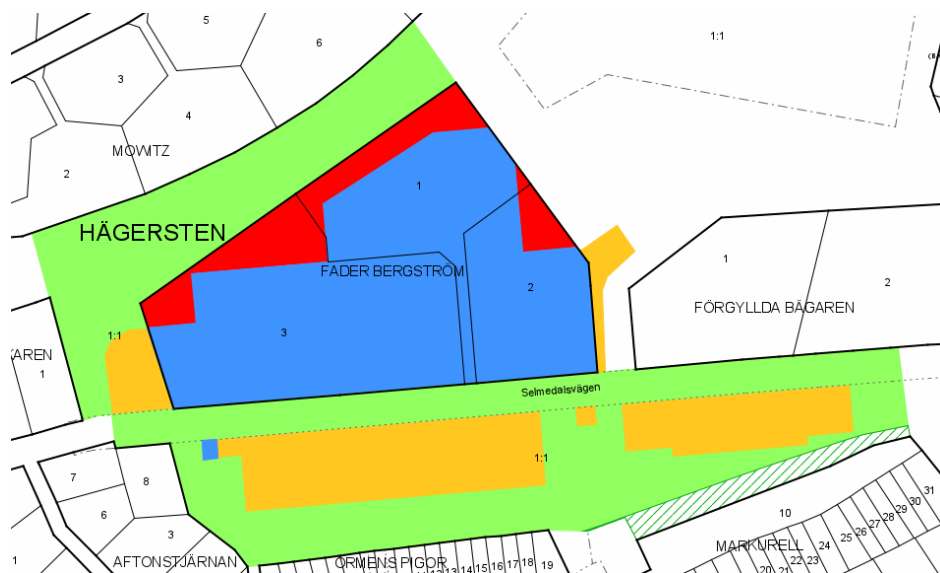
Blå = mark som fortsatt är kvartersmark.

Gul = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Grön = mark som fortsatt är allmän platsmark.

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Grönrandig = mark som ändras från allmän platsmark till allmän platsmark i marknivå samt kvartersmark under mark.



Förändringskarta

Anslutningsgatan norr om Selmedalsvägen kommer att bli en gemensamhetsanläggning för gemensam in och utfart (redovisas med g på plankartan) samt gång- och cykelstråk. Skriftligt avtal/överenskommelse om gemensamhetsanläggning för gemensam in - och utfart och gemensam gångväg bör upprättas mellan berörda parter.

Rättigheter

Inga befintliga rättigheter finns inom planområdet.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Rättighet för allmännyttig underjordisk (fjärrvärme)ledning inom gemensam kvartersgata säkerställs inte i detaljplanen och ska därför säkerställas genom avtalsservitut.

Utbyggnadsordning

Det finns ledningar i som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Dessa kommer att flyttas innan byggaktörerna kan påbörja sina arbeten. Byggnationen av den östra förskolegården behöver invänta Stockholm Vatten och Avfalls arbeten med tunnelpåslaget norr om Axelsbergs fotbollsplan som bedöms vara klart 2027. Byggnation av bostadshusen i det nordöstra kvarteret (Lennart Ericsson) bedöms möjligt att påbörja tidigare givet att fastighetsbildning enligt önskemål i beskrivning ovan går att genomföra. Selmedalsvägen kan komma att stängas av för trafik under delar av byggtiden. Det sydöstra kvarteret (Ikano Bostad) behöver inleda arbetena med rivning av befintlig branddamm. Beslut om ersättning till befintlig branddamm behöver vara färdigställd innan rivning inväntas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Byggaktörerna står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark och svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur. Byggaktör som bygger på egen fastighet bekostar del av upprustning av allmän platsmark genom exploateringsbidrag som regleras i avtal mellan aktören och Stockholms stad. Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gatusektion, flytt av gångväg i planområdets västra del, ledningsomläggning, flytt av befintlig branddamm samt ekologiska kompensationsåtgärder i angränsande parkmark.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park samt ledningsomläggning på allmän plats. Exploateringskontoret ansvarar även för ledningsomläggning inom u-område i sydöstra kvarteret (Skanska). Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

El och tele m.m.

Exploatörer bekostar för egen fastighets anslutning till ledningsnätet för el och tele med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av exploatören. Marksanering inom mark som anvisats till byggaktörer av staden

ska över vissa överstigande värden bekostas av staden och regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark och träd tas i anspråk.

Områdets förlorade naturvärde ska kompenseras av ansvarig.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt ledningsnät. Genomförandet av planen medför att vissa befintliga ledningar för spillvatten och dagvatten läggs i ett nytt läge.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattennätet

El/Tele

En ny elnätsstation är byggd inom planområdet, genom planförslaget görs denna planenlig.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området via kvartersmark.

Markteknik

Inför fortsatta projekteringsarbetet rekommenderas i den geotekniska utredningen att kompletterande fältgeotekniska undersökningar utförs. Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart och omhändertas korrekt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen fått laga kraft, undantag markanvändning inom markerat område med orange linje i illustration "Bild 1" för vilka genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen fått laga kraft.

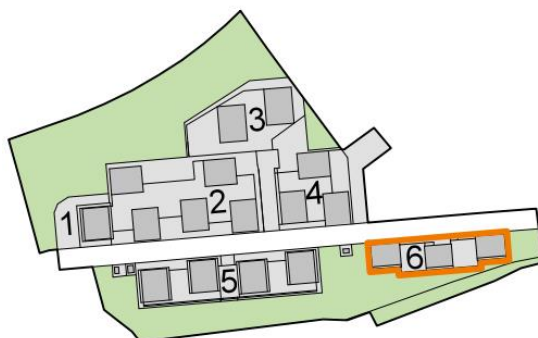


Illustration med genomförandetider