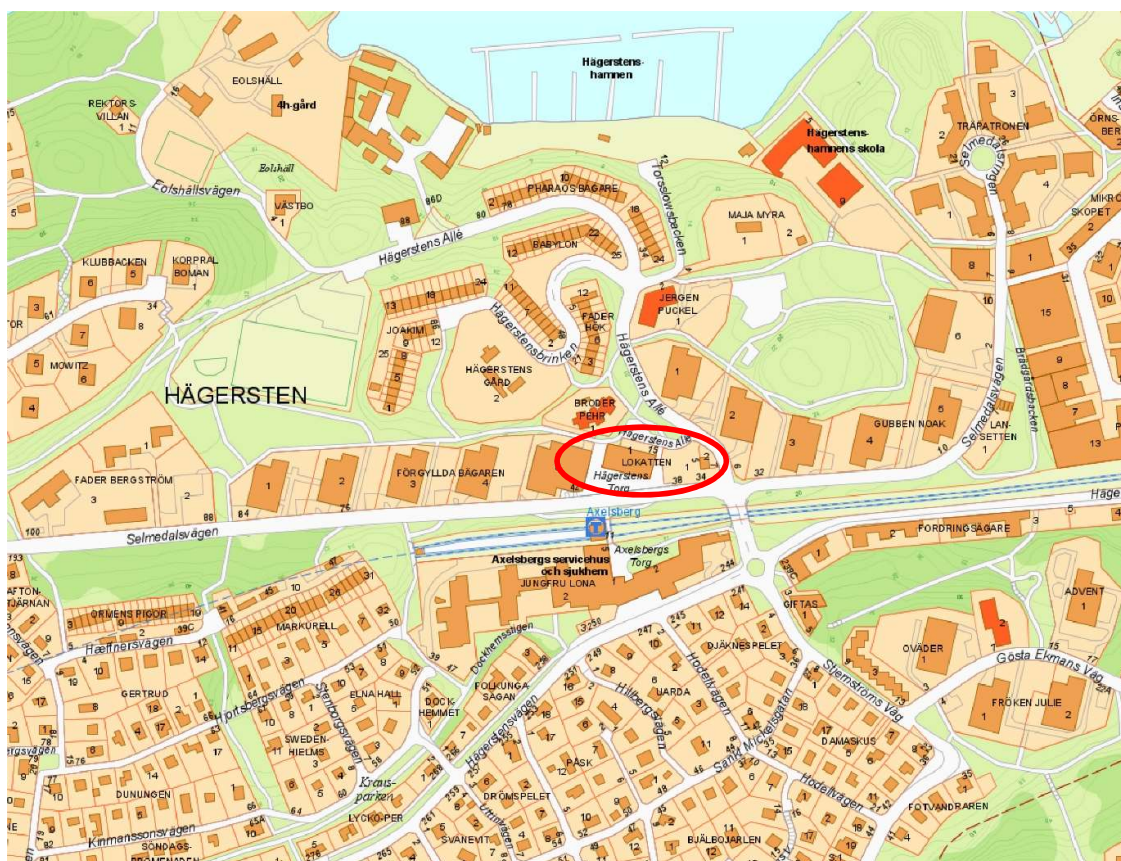




## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Lokatten 1, m.fl. vid Axelsbergs Centrum i stadsdelen Hägersten, Stockholm, Dp 2015-18143



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 och huvuddrag**

Planen syftar till att utveckla Axelsbergs centrum med bostäder och verksamhetslokaler, förbättra kopplingen mellan Selmedalsvägen och Hägerstens torg samt till att stärka grönstråket längs med Hägerstens Allé.

Ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen genom att befintliga byggnader varsamt byggs på i 1-2 våningar och genom att en ny byggnad i upp till 24 våningar placeras i den östra delen av planområdet, i samma riktning som befintlig bebyggelse norr om Selmedalsvägen. Den höga byggnaden placeras i anslutning till befintliga gators läge och höjd och kommer att vara synlig på långt håll. Den kommer att utgöra en ny referens till Axelsberg från många platser i staden och bli ett nytt landmärke i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsens gestaltning, fasadmateriäl och färgsättning anpassas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.

Bottenvåningarna i befintlig bebyggelse ska fortsatt användas för centrumändamål. Även bottenvåningarna i tillkommande bebyggelse ska användas för centrumändamål för att bidra till en attraktiv och levande centrummiljö.

Detaljplanen inrymmer ca 120 lägenheter och verksamhetslokaler motsvarande ca 2600 kvm.

### **Miljöbedömning**

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Dagvatten .....	13
Befintlig bebyggelse .....	13
Landskapsbild/stadsbild .....	16
Fornlämningar .....	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	17
Kommersiell och offentlig service .....	19
Gator och trafik .....	19
Störningar och risker .....	20
Barn och unga .....	21
Socialt värdekapande analys .....	21
<b>Planförslag .....</b>	<b>22</b>
Ny bebyggelse .....	22
Park och torg .....	35
Gator och trafik .....	35
Teknisk försörjning .....	38
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>39</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	39
Naturmiljö .....	40
Geotekniska förhållanden.....	40
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	40
Landskapsbild/ stadsbild .....	40
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	43
Störningar och risker .....	44
Ljusförhållanden .....	46
Lokalklimat.....	47
Barnkonsekvenser.....	47
<b>Genomförande .....</b>	<b>48</b>
Organisatoriska frågor .....	48
Verkan på befintliga detaljplaner .....	48
Fastighetsrättsliga frågor .....	49
Ekonomiska frågor.....	51

Tekniska frågor .....	52
Genomförandetid .....	52

## 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

- Antikvarisk konsekvensanalys, Uppdragsnummer 1113712 (AIX Arkitekter AB, 2021-05-17 rev 2021-06-23)
- Barnkonsekvensanalys för detaljplanerna Axelsberg C, Kv Fader Bergström och Förgyllda Bägaren 2 (Ramböll, 2020-11-16)
- Dagvattenutredning, Uppdragsnummer 1113712 (Incoörd, 2021-01-25)
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2020-06-25
- PM Geoteknik, Kv Lokatten, Projektnummer A217933 (ÅF-COWI AB, 2021-10-20)
- Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan, Rapport 14251 D (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2021-10-19)
- Vindkomfortstudie för Axelsbergs C (SMHI, 2020-12-15)
- Dagvattenutredning, Uppdragsnummer 26015120 (Novamark AB, 2018-04-20) *beställd av Lennart Ericsson Fastigheter AB*
- Dagvattenutredning för Axelsbergs C- Fader Bergström, Uppdragsnummer 13000418 (Sweco 2018-05-24) *beställd av staden*
- Antikvarisk Förundersökning (AIX Arkitekter AB, 2018-01-10)
- Landskapsanalys Axelsberg (Grontmij AB nu SWECO, 2015-08-19) *beställd av staden*

#### Övrigt underlag

Illustrationsmaterial framtaget av arkitektkontor JägnefältMilton genom Konrad Milton anlitade av byggaktören Erkdu AB.

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tony Andersson och kartingenjör Jenny Selin.

**Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att utveckla Axelsbergs centrum med bostäder och verksamhetslokaler, förbättra kopplingen mellan Selmedalsvägen och Hägerstens torg samt till att stärka gröenstråket längs med Hägerstens Allé.

Ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen genom att befintliga byggnader varsamt byggs på i 1-2 våningar och genom att en ny byggnad i upp till 24 våningar placeras i den östra delen av planområdet, i samma riktning som befintlig bebyggelse norr om Selmedalsvägen. Den höga byggnaden placeras i anslutning till befintliga gatans läge och höjd och kommer att vara synlig på långt håll. Den kommer att utgöra en ny visuell referens till Axelsberg från många platser i staden och bli ett nytt landmärke i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsens gestaltning, fasadmateriell och färgsättning anpassas till med den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.

Bottenvåningarna i befintlig bebyggelse ska fortsatt användas för centrumändamål. Även i tillkommande bebyggelse ska användas för centrumändamål för att bidra till en attraktiv och levande centrummiljö.

Detaljplanen möjliggör ca 120 lägenheter och verksamhetslokaler motsvarande ca 2600 kvm.

**Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hägersten nordväst om korsningen mellan gatorna Selmedalsvägen och Hägerstens Allé. Planen berör fastigheterna Lokatten 1 och 2, Förgyllda bägaren 8 samt delar av Hägersten 1:46 och 1:1. Planområdet omfattar en yta på ca 3700 kvm.

Erkdu Axelsberg AB och Erkdu AB äger fastigheterna Lokatten 1 respektive Förgyllda Bägaren 8. Övriga fastigheter ägs av Stockholm stad.

Byggaktör som medverkar i projektet är Lennart Ericsson Fastigheter AB.



*Planområdet markerat med vit linje.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Översiktsplanen, antagen 2018-02-19, betecknar Axelsberg som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter med blandad stadsbebyggelse. Omfattande komplettering föreslås med till exempel bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur samt idrottsytor.

Kopplingar mellan Axelsberg och Mälarhöjden behöver förbättras. Det är angeläget att stärka centrumen i Axelsberg, Örnberg och Mälarhöjden med kompletterande bebyggelse och verksamheter

#### **Byggnadsordning**

Byggnadsordningen, antagen 2020-09-28 betecknar Axelsberg som en "Storskalig stadsdel" och ger bland annat följande vägledningar:

- Utveckla de storskaliga stadsdelarna med utgångspunkt ur de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av skivhus i sex till tio våningar
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse
- Eftersträva att förena trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet vid förändringar i de storskaliga stadsdelarna

- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Ta tillvara befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar

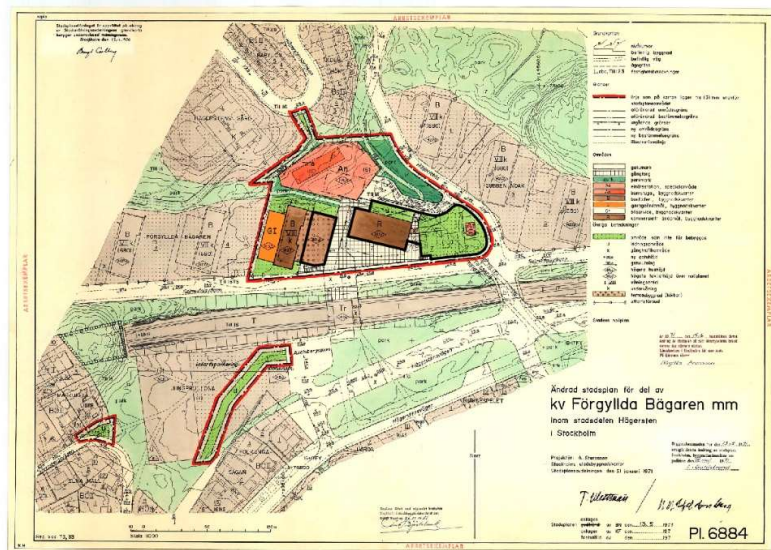
### Program

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 att program för Axelsberg och Örnberg skulle tas fram för bostäder och förskolor. Programmet för nya bostäder i Axelsberg behandlades i stadsbyggnadsnämnden december 2002. Planförslaget är i linje med programmet i vilket radhus på befintlig butikslänga samt lamell- eller punkthus på parkeringsytan vid centrum föreslogs.

### Detaljplan

- pl 6884

Gällande detaljplan reglerar allmän platsmark, trafikområde och befintlig bebyggelse på kvartersmark som innehåller centrumändamål och bostäder.



Gällande plan pl 6884 från 1971. Planområdet markerat med svart linje.

### Tidigare planarbete

Ställningstagande inför plansamråd behandlades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2004. Plansamråd för Fader Bergström och Axelsbergs Centrum ägde rum hösten 2005. Samrådsförslaget var omarbetat på flera punkter jämfört med programmet. I början av 2007 var planförslaget föremål för utställning.

Efter utställning, mellan 2008 och 2014, avvaktade vidare planarbete ett genomförandeavtal mellan SL och staden för att reglera eventuell överdäckning av tunnelbanan.

Vid redovisning av fortsatt planläggning i början av 2015 beslutades att planområdet skulle delas upp i två detaljplaner: en del i väster som är detaljplan Faders Bergström och en del i väster som är denna detaljplan för Axelsbergs Centrum. I samband med detta föreslogs också stora förändringar av projekten.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Merparten av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor som parkerings- och angöringsytor samt ytor för lastning och lossning. I öster mot Hägerstens Allé finns lite parkmark där också en nätstation är placerad. Norr om centrum finns park- och naturmark samt vegetationsbevuxna bostadsgårdar och söder om centrum och tunnelbanespåren breder ett stort område med villor ut sig med tillhörande villaträdgårdar.

#### Naturvärden

Axelsbergs grönytor har ett omfattande inslag av sparad naturmark. Berghällar och tallar dominerar på sparade höjdparter medan ekar i stor utsträckning återfinns i brynzonerna mot de öppna parkrummen eller i anslutning till bebyggelse som placerats på tidigare odlingsmark. Ekmiljöerna ingår i spridningssamband viktiga för den biologiska mångfalden. Öster om planområdet finns en spridningszon mellan Hägerstensåsen och Liljeholmen klassad som ett Ekologiskt Särskilt Betydelsefullt Område (ESBO). Spridningszonen är dock försvagad av nya byggnader vid Hägerstensvägen.



Planområdet markerat med vit linje

■ Kärnområde    ■ Livsmiljö för skyddsvärda arter  
■ Spridningszon

Norr om planområdet längs delar av Hägersten Allé finns träd i alléformation. I Axelsberg finns även sammanhängande vegetation som tidigare haft trädgårds- eller parkkaraktär men som på senare år vuxit igen och förlorat en del av sitt uttryck. I centrala Axelsberg är detta framför allt synligt runt Hägerstens gård.

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden.

#### Rekreation och friluftsliv

Planområdet omfattar en mindre parkdel mot Hägerstens Allé och omfattar delvis samt gränsar till Hägerstens torg. På andra sidan Selmedalsvägen finns Axelsbergs torg.

I närområdet finns flera parker och naturområden med vistelsekvalitéer som exempelvis lekplats, naturlek, vattenkontakt och pulkaåkning samt idrottsplats för organiserad verksamhet.

- Arkenparken ca 100 meter nordöst om planområdet
- Naturpartiet Vid Ormens pigor längs Selmedalsvägen ca 200 meter väster om planområdet
- Hägerstenshamnen ca 300 meter norr om planområdet
- Axelsbergs bollplan ca 300 meter väster om planområdet
- Klubbensborg-Eolshäll ca 400 meter nordväst om planområdet



*De närliggande parkerna Arkenparken (1), Vid Ormens pigor (2), Hagerstenshamnen (3), Axelsbergs bollplan (4) och Klubbensborg-Eolshäll (5).*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Planområdet är mestadels plant. I öster reser sig dock marken upp mot Selmedalsvägen i söder och Hagerstens Allé i öster.

Marken består av varierande fyllningsjord i form av sandig, grusig torrskorpelera till grusig, sandig lera med torrskorpekaraktär. Under fyllningen består jorden av torrskorpelera och varvig torrskorpelera ovan friktionsjord och berg. Djupet till berg varierar och är mellan ca 3 och ca 10 m.

Fyllningsjordens mäktighet varierar mellan ca 1,2 till 3 m. Leran därunder har bedömts huvudsakligen utgöras av torrskorpa som har en mäktighet på mellan ca 1 och ca 6 m. Under torrskorpan har lös lera påträffats på enstaka platser. Den naturliga jordlagerföljdens mäktighet varierar från ca 1,6 till ca 8,3 m. Morän har påträffats ovanpå berget med en varierande mäktighet från ca 0,2 till 3,2 m.

Torget är utformat med betongplattor och i anslutning till torget finns asfaltsbelagda parkeringsplatser och ytor för angöring samt lastning och lossning.

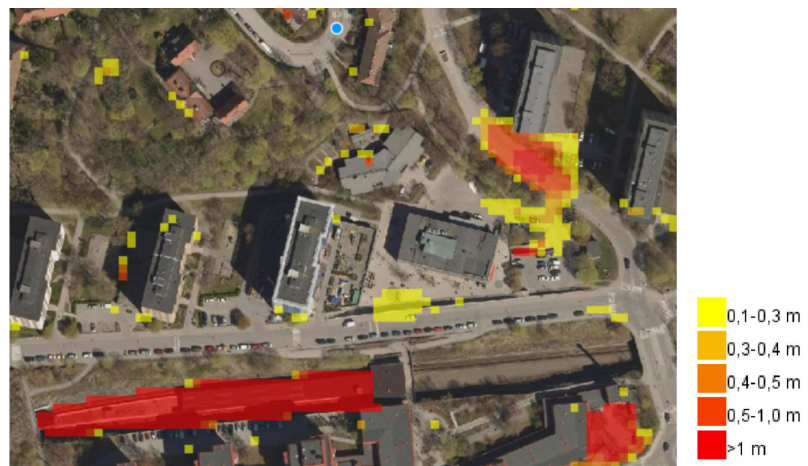
### Ras/skred

Risken för skadliga marksättningar på grund av ändrad marknivå och/eller ändrad grundvattennivå bedöms vara liten. Inga stabilitetsproblem förekommer idag. Risken för skred bedöms vara liten eller obefintlig. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande. Ett eventuellt varmare klimat bedöms inte påverka de geotekniska egenskaperna annat än försumbart då leran är av torrskorpekaraktär.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Med anledning av höjdsättningen på Hägerstens Allés norr om planområdet finns här vid ett 100-årsregn risk för ansamling av vatten på gatan på upp till 1 meter. Risk för viss vattenansamling, mellan 0,1-0,4 m, finns även i den östra delen av Hägerstens Allé (lastgatan) som går längs norra sidan av planområdet. Total yta som riskerar att översvämmas är ca 1700 kvm. Inom planområdet föreligger risk för översvämning av befintligt garage under centrumbyggnaden p.g.a. höjdsättningen vid befintlig garageramp som leder ned i garaget. Här hindras inte vatten vid stora flöden att rinna ned i garaget.



*Flygfoto med områden där risk för översvämning finns. Risk för vattenansamling vid kraftig nederbörd finns längs Hägerstens Allé och längs angöringsgatan (också Hägerstens Allé) norr om planområdet.*

#### Vattenskyddsområde

Planområdets dagvatten mynnar i Mälaren-Fiskarfjärden som ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av dagvatten, spillvatten och mark- och

anläggningsarbeten. Planområdet är beläget utanför skyddsområdesgränsen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet Norrström med recipient Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden klassificeras (2018-03-04) av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus eftersom det förekommer antracen, bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för antracen och tributyltennföreningar. Gränsvärdet för kvicksilver och bromerad difenyleter bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster i Sverige varpå lägre krav gäller för dessa.

#### Dagvatten

Inom planområdet finns idag två byggnader, hårdgjorda torg- och parkeringsytor samt ett stycke parkmark. Dagvattnet från grönyrtorna samt vissa delar av de hårdgjorda ytorna avleds via infiltration. Dagvattnet från byggnader och merparten av de hårdgjorda ytorna avleds via gårdsbrunnar till dagvattenledningar.

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två byggnader vid Hägerstens torg samt en elnätstation och parkeringsplatser i anslutning till Hägerstens Allé i öst. Bebyggelsen inom de berörda fastigheterna Kv Lokatten 1 och Förgyllda bågaren 8 är båda uppförda under samma period under slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet.

Byggnaden inom Lokatten 1 är ett affärs- och kontorshus i två plan med källare. I entréplanet finns en livsmedelsbutik, postombud och kiosk. På övre planet finns kontorslokaler och tandläkarverksamhet. Fasaden består av skivor med rödbruna klinkerplattor och taket av koppar. En mindre tillbyggnad på norra delen har fasad av brunt tegel. Karaktäristisk för byggnaden är dels fönsterförbandet som löper runt dess ovanvåning dels den stora skylten på taket som markerar Axelsberg centrum.



*Befintliga centrumbyggnader (Lokatten 1 till höger och Förgyllda bågaren 8 skymtar till vänster) och Hägerstens torg*

Byggnaden inom Förgyllda bågaren 8 är en envåningsbyggnad med lokaler innehållandes restaurang, frisör och kemtvätt vända mot Hägersten torg. Fasaden är klädd med rödbruna klinkerskivor och har stora öppna fönsterpartier mot torget. Mot väster är byggnaden sammanbyggd med ett högre flerbostadshus i åtta våningar. Taket används som bostadsgård och angörs via Selmedalsvägen.



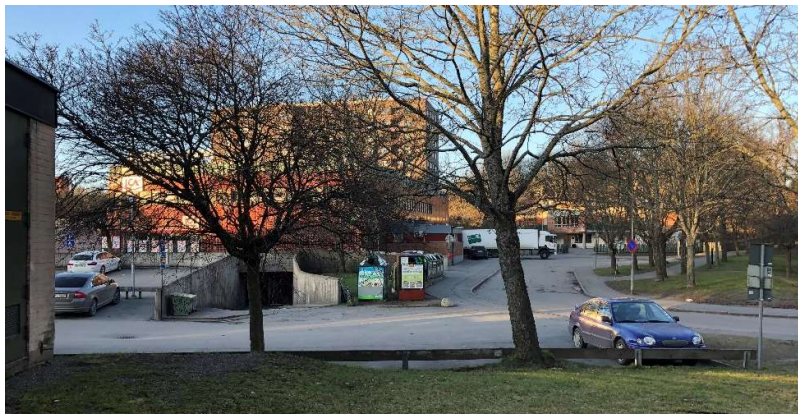
*Fastigheten Förgyllda bågaren 8 (Bild AIX)*

Hägerstens torg avgränsas av de båda fastigheterna och Selmedalsvägen. Torget är plant, hårdgjort och inrymmer enstaka träd och sittplatser. Torgets nedsänkta förhållande till vägen i söder ger det en tydlig avgränsning men innebär också höga murar, trappor och svårigheter för goda dagsljusförhållanden

under vinterhalvåret. Under vägen går en gångtunnel som leder vidare till tunnelbanan och vidare till Axelsbergs torg.



*Parkeringsplatser i anslutning till Selmedalsvägen*



*Infart till parkering och garage från Hägerstens Allé. Angöring för leveranser till matbutik sker också från denna "stickgata" till Hägerstens Allé*



*Passage mellan Axelsbergs torg och Hägerstens torg genom gångtunnel under Selmedalsvägen*

**Landskapsbild/stadsbild**

Axelsbergs centrum ligger i en dalgång i landskapet som löper längs med Hägerstensvägen mot Aspudden. Området karaktäriseras av de två trafikseparerade torgen. Hägerstens torg på norra sidan och Axelsbergs torg på södra sidan av Selmedalsvägen och tunnelbanan. Tunnelbanan går nedsänkt i ett öppet tråg och utgör en barriär i området som endast korsas av gångbron vid tunnelbanestationen och av Hägerstens Allé öster därom.



*Tunnelbanans nedsänkta förhållande till omgivningen.*

Selmedalsvägen ligger upphöjd i förhållande till torgen vilket medför att centrumanläggningen delvis är avskärmad, otillgänglig och inte uppfattas som en naturlig mötespunkt i Axelsberg. Idag erbjuds få upplevelser som kan förknippas med stadens liv såsom folkliv, torghandel eller kulturaktiviteter.



*Hägerstens torgs nedsänkta förhållande till och den storskaliga lamellbebyggelsen längs Selmedalsvägen (bild A1X).*

Öster och väster om torget domineras stadsbilden av höga, putsade lamellhus längs med Selmedalsvägen. Söderut möter centrum villabebyggelse och längs Hägerstensvägens sträckning öster om Hägerstens Allé finns flerbostadshus i cirka fem våningar. De låga byggnaderna vid det södra torget, Axelsbergs torg, är i tegel och väster ut fortsätter bebyggelsen i form av tre högre lamellhus i samma tegel.



*Området sett från korsningen Selmedalsvägen/Hägerstens Allé (bild AIX)*

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Axelsbergs centrum och flera av lamellhusen är grönklassade av stadsmuseet. Grönklassningen innebär att fastigheten bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bostadshusen har även stadsbildsmässiga värden då de höjer sig över omkringliggande bebyggelse på ett för Axelsberg karaktäristiskt sätt. De kulturhistoriska värdena förstärks av att byggnaderna ingår i en tidstypisk samlad miljö där även trafiksepareringen med Selmedalsvägens upphöjda läge mellan torget och tunnelbanan ingår. Centrumbebyggelsen och omkringliggande bostadshus ritades av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindgren i början av 1960-talet och uppfördes 1965-73.

Enligt framtagna kulturmiljöutredningar bedöms torganläggningen som helhet ha ett medelhögt kulturhistoriskt värde, i första hand ett samhällshistoriskt värde som tidstypiskt centrum från åren runt 1970. Torget uppfördes mitt i miljonprogrammets era och är integrerat med samtida flerbostadshus i form av höga skivhus

längs Selmedalsvägen och tunnelbanestationen på motsatt sida om vägen. Den i stort sett välbevarade miljön har ett visst arkitekturhistoriskt värde som en representant för miljonprogrammets centrumanläggningar.

Axelsberg präglas av en varierad skala, dominerad av de många, delvis regelbundet och delvis oregelbundet placerade skivhusen. De låga centrumbyggnaderna har en utmärkande gestaltning som signalerar deras offentliga funktion. Då centrumet har en mindre skala än många av de andra centrumanläggningar som uppfördes i Stockholmsområdet vid tiden är det relativt ovanligt och urskiljer sig från tidens större centra, där också det rumsliga avståndet mellan centrum och bostäder ofta är större. I Axelsberg möts torget och bostadsbebyggelsen genom den låga butikslängan i väster. Den intima närheten mellan lågdelar och högdelar är avhängig den småskalighet som präglar hela centrum. Axelsbergs centrum bidrar med sin skala till kunskap om tidens stadsplanering och arkitektoniska ideal och har genom det ett stadsplanehistoriskt likväl som samhällshistoriskt värde.

Områdets östra del, med parkerings- och grönytor i Kv Lokatten 1 och 2, samt vägmiljön, bedöms inte besitta några kulturhistoriska värden.

På en höjd nordväst om centrum ligger Hägerstens gård från andra halvan av 1700-talet.

Följande delar och egenskaper hos byggnaderna på fastigheten bedöms vara bärare av de kulturhistoriska värdena. De bör beaktas vid projektering och har ett särskilt bevarandevärde:

- Skalförskjutningar med låga och höga volymer i intimt samspel.
- Torgets grundform, avgränsat av centrumvolymer och den upphöjda Selmedalsvägens mur.
- Centrumbyggnadens fristående karaktär.
- Proportioner och dimensioner på utvändiga byggnadsdelar.
- De rödbruna klinkerfasaderna, bevarade butiksfronter.
- Kopparklädda tak och lister.
- Skalförskjutning som markerar centrum i förhållande till omgivande bostadsbebyggelse.

**Kommersiell och offentlig service**

Vid Hägerstens och Axelsbergs torg finns bl.a. matvarubutik, apotek, vårdcentral och servicehus. I närområdet finns skolor och förskolor.

**Gator och trafik****Gatunät**

Österut leder Hägerstensvägen till Örnberg, Aspudden och ansluter till Södertäljevägen vid Liljeholmen. En bro över tunnelbanan, Hägerstens Allé, ansluter Hägerstensvägen till Selmedalsvägen. Västerut leder Hägerstensvägen och Selmedalsvägen mot Hägersten och Mälarhöjden.

**Biltrafik inklusive parkering**

Trafikmängden på Selmedalsvägen är ca 1400 fordon/dygn varav ca 7% utgörs av tung trafik. På Hägerstens Allé är trafikmängden ca 200 fordon/dygn varav ca 8% tung trafik. I centrumbyggnaden på Lokatten 1 finns garage tillhörande verksamheterna. I området finns en markparkering för centrumverksamheten samt gatuparkering längs med Selmedalsvägen och Hägerstens Allé.

**Gång- och cykeltrafik**

Längs med Hägerstensvägen går ett pendlingscykelstråk mellan innerstaden och Mälarhöjden. Selmedalsvägen saknar avskild cykelbana. Cykelparkering finns i tunneln under Selmedalsvägen mellan Hägerstens torg och entrén till tunnelbanan.

**Kollektivtrafik**

Området är väl försörjt med kollektivtrafik genom tunnelbana och buss.

**Tillgänglighet**

Hägerstens torg och Axelsbergs torg ligger på i stort sett på samma nivå, med en differens på ca 1m mellan högsta och lägsta punkter. Torgen förbinds av en gångväg som går i tunnel under Selmedalsvägen och på bro över tunnelbanan. Entrén till tunnelbanestationen nås från gångvägen. Från Selmedalsvägen leder trappor ned till Hägerstens torg (norra sidan) och släntade gångvägar ner till Axelsbergs torg (södra sidan) och tunnelbanestationen.

## Störningar och risker

### Elektromagnetiska fält

Runt järnvägar uppstår elektromagnetiska fält och när tåg passerar skapas elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning. Magnetfältet är starkast vid järnvägen men avtar i samband med avståndet från banan. När byggnaders placering har ett längre avstånd än tjugo meter från järnvägens kontaktledning är magnetfältet generellt så pass svagt att störningar är ovanliga. Planområdet bedöms inte påverkas av magnetfält från tunnelbanan.

### Förorenad mark

Delar av centrum består av fyllnadsmassor. Det har tidigare funnits kemitvätt, grafisk industri och hantering av avfall på platsen. Miljöteknisk undersökning har genomförts omfattande jordprover och installation av provtagningsrör med vattenprov i fem punkter. Vattenprov har även tagits i ett tidigare installerat grundvattenrör. Samtliga jordprover utgörs av fyllningsjord. Jordprover har analyserats med avseende på BTEX, alifater, aromater, PAH16 (PAH= Polycykliska aromatiska kolväten), tungmetaller och kvicksilver. Vattenprover har analyserats med avseende på klorerade lösningsmedel.

Resultatet visar att halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrider i jordprov från tre undersökningspunkter avseende tunga alifater och i en undersökningspunkt avseende PAH. Det är troligt att detta härrör från lokal förorening i fyllningsjorden och att detta inte är någon omfattande eller spridd markförorening. Provtagning av grundvattnet visar att låga halter av etylbensen, toluen och xylen dekteteras i det grundvattenrör som installerades 2014. Halterna underskrider SPBI:s förslag på riktvärden. Inga halter påvisades i det rör som installerats 2020.

Den utförda miljötekniska undersökningen visar att alifatiska kolväten förekommer i fyllningsjorden. Sanering bedöms dock inte vara nödvändig och fyllningsjord som inte, av andra skäl, behöver schaktas ut kan ligga kvar. Föroreningssituationen bedöms vara sådan att åtgärder för att omhänderta påvisande föroreningar som gör marken lämplig för avsedda användningar kan vidtas vid genomförandet. De påvisade haltnivåerna i jorden innebär att Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken) ska tillämpas och att rapport om föroreningssituationen därmed ska delges tillsynsmyndigheten.

Buller, vibrationer

Biltrafik och tunnelbana utgör bullerkällor och källor för vibrationer i området.

Farligt gods

Gatorna i området är inte trafikleder för transport av farligt gods.

### **Barn och unga**

I närområdet finns flera parker och naturområden med vistelsekvalitéer som lekplats, naturlek och pulkaåkning samt idrottsplats för organiserad verksamhet.

Den trafikseparerade miljön medför trafiksäkra passager under Selmedalsvägen till tunnelbana och vidare mot busshållplatser längs Hägerstensvägen.

I närområdet finns 5 st förskolor. Inom ca 200 m från planområdet, norr om Selmedalsvägen, ligger förskolorna Karusellen och Majamyra och ca 500 m från planområdet, söder om tunnelbanespåren ligger förskolorna Clownen, Jungfru Lona och Typografen. Vid Hägerstenshamnen, ligger den kommunala grundskolan Hägerstenshamnens skola med årskurs F-3. Närmsta högstadieskola, Mälarhöjdens skola, ligger ca 1,5 km sydväst om planområdet. Gymnasieskolan Kung Saga Gymnasium finns vid Telefonplan, ca 2,5 km söderut.

### **Socialt värdekapande analys**

Av alla bostäder av I Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämndsområde utgörs ca 54% av bostadsrätter, ca 41% av hyresrätter och 6% av äganderätter.

I stadsdelen Hägersten finns en variation av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Av bostäderna i stadsdelen utgörs ca 22% av småhus och ca 78% av flerbostadshus. Av dessa är ca 39% bostadsrätter, ca 39% hyresrätter och ca 22% äganderätter, varav merparten i form av småhus. I närområdet runt Axelsbergs centrum, norr om tunnelbanespåren, utgörs bostadsbeståndet till övervägande del av hyresrätter.

I Stockholms trygghetsmätning 2017 framstår Hägersten som en relativt många andra stadsdelar som en trygg stadsdel. Oron för

att utsättas för brott av något slag och känslan av otrygghet i bostadsområdet är lägre relativt Hägersten-Liljeholmen och Stockholm som helhet.

Socialt värdeskapande i stadens planering och utveckling av den fysiska miljön, bostads- och lokalbeståndet kan här handla om att identifiera och bevara de kvaliteter som finns i områdena idag, komplettera bostadsbeståndet med såväl hyresrätter som bostadsrätter i olika storlekar, möjligen med övervikt på små yteffektiva lägenheter, komplettera och förtäta bebyggelse nära kollektivtrafik och befintliga centrum, arbeta för att höja attraktivitet och trivsel på offentliga platser och stråk samt tillskapa mötesplatser, särskilt för barn, unga och äldre.

## **Planförslag**

### **Innehåll**

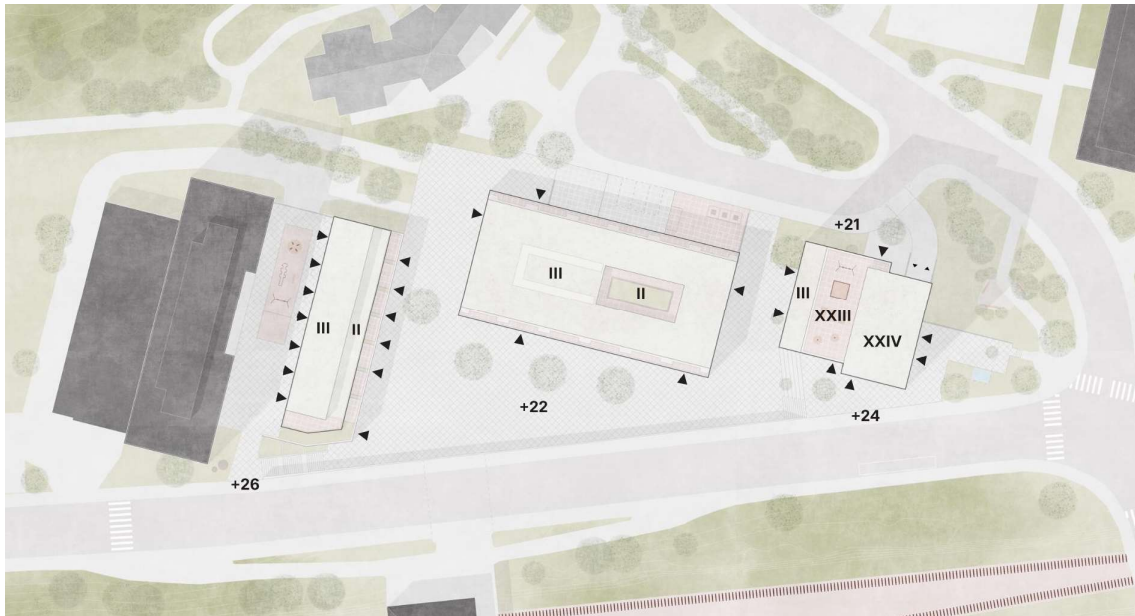
Planförslaget omfattar ca 120 bostäder fördelat på ca 100 st i ett 24-våningarshus i korsningen Selmedalsvägen/Hägerstens Allé och ca 20 st i en till två våningars påbyggnader på befintliga centrumlokaler. I höghuset möjliggörs även för centrumändamål mot kringliggande torgytor för att bidra till en attraktiv och levande centrummiljö.

## **Ny bebyggelse**

### **Struktur, volym och stadsbild**

Det kollektivtrafiknära läget och möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur och bebyggelse möjliggör för ett resurseffektivt markutnyttjande och en hög täthet. Påbyggnaderna på befintliga centrumlokaler är i form av stadsradhus med egna entréer från gård, vilket är ett nytt inslag i området.

Bebyggelseförslaget är anpassat till områdets struktur med gator, torg och bebyggelse samt till dess kulturhistoriska värden. Det befintliga parkeringsdäcket i öster tas bort och ersätts med det nya höghuset inklusive ny angöring till parkeringsgarage under befintlig butiks- och kontorsbyggnad. En ny anslutning mellan torget och Selmedalsvägen skapas genom en triangulär platsbildning i anslutning till höghusets våning i gatuplan. Den befintliga gångtunneln under Selmedalsvägen bevaras. Inlastning till livsmedelsbutiken sker även fortsättningsvis från Hägerstens Allé norr om butiks- och kontorsbyggnaden.



*Situationsplan*

Axelsbergs centrum är ett tydligt exempel på 1960- och 70-talets stadsbyggnadsidé med låg centrumbebyggelse omgärdad av högre skivhus. Denna karaktär är utgångspunkt för planförslaget. De låga tillbyggnaderna i en och två våningar på fastigheterna Förgyllda Bägaren 8 och Lokatten 1 bidrar till att förhållandet i skala mellan låga centrumbyggnader och högre bostadsbebyggelse bibehålls. Påbyggnadernas skiljer sig tydligt från huvudbyggnaderna för historisk läsbarhet.

På platsen för det befintliga parkeringsdäcket i öster placeras det nya höghuset snedställt mot Selmedalsvägen i samma vinkel och på ungefär samma avstånd som befintliga skivhus längs Selmedalsvägens norra sida. Den nya byggnaden får därmed en likartad relation till Selmedalsvägen som befintliga skivhus. Höghuset kommer att bli centrummarkör synlig på långt håll. Det kommer bl.a. att utgöra fondmotiv i Hägerstensvägens förlängning från öster och det kommer att synas från flera andra platser i staden.

Den befintliga elnätsstationen vid Hägerstens Allé flyttas och förläggs under entréplatsen på höghusets östra sida. Platsen där elnätstationen står idag utvecklas som parkmark vilket bidrar till att grönstråket norrifrån längs Hägerstens Allés västra sida förlängs vidare till Selmedalsvägen.



*Axonometri från söder redovisandes tunnelbanans läge, strukturen med högre skivhus längs Selmedalsvägen, låg centrumbebyggelse och det nya höghuset som centrummarkör. Nya byggnader och påbyggnader är redovisade i rött och befintlig bebyggelse i svart.*



*Elevation i öst-västlig riktning längs Selmedalsvägen.*



*Elevation i nord-sydlig riktning från Hägerstens villor i söder till Mälaren i norr.*



*Vy från öster längs Hägerstensvägen.*



*Vy från väster längs Selmedalsvägen*



*Vy österut från gångtunnel vid Hägerstens torg.*



*Vy västerut över torget från Selmedalsvägens nivå.*

### Bevarande

De delar av befintliga byggnader som ska bevaras är klinkerfasader, öppningar för skyltfönster, horisontella fönsterband och entréöppningar **(q)**.

### Varsamhet

De kulturhistoriska värdena hos befintlig struktur och bebyggelse ska beaktas. Det innebär att tillkommande bebyggelse ska inordna sig i befintlig struktur och volymhantering. Befintliga byggnaders volymer, dess tidstypiska karaktärsdrag avseende gestaltning, utförande och material ska beaktas vid tillägg och nybyggnation. Detta säkerställs genom planförslagets grundläggande struktur för påbyggnader och nya byggrätters placering, utformning och omfattning. Även underhåll ska utföras i överensstämmelse med originalutförande eller på ett sätt som är typiskt för byggnadernas tillkomsttid **(k1)**. Material- och kulörval som beskrivs nedan är anpassade till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden.

### Placering och volymhantering

För att möjliggöra ny bebyggelse inom ramen för befintlig bebyggelses karaktär och kulturhistoriska värden placeras och utformas byggrätter med hänsyn till:

- befintlig strukturs karaktär med låga centrumbyggnader omgärdade av högre bostadsbyggnader.
- befintliga byggnadsvolymers nordöstliga/sydvästliga riktning.
- befintliga byggnaders avstånd och relation till kringliggande gator
- att befintliga byggnadsvolymer ska vara tydligt avläsbara efter ett genomförande.

### Användningar

Hägerstens Torgs funktion som ett lokalt centrum med ett blandat utbud av kommersiell service och verksamheter säkerställs genom att planen möjliggör för centrumändamål **(C)** i såväl befintliga som i tillkommande delar. De våningsplan som ligger på samma nivå som torgytorna ska i fasad mot torg användas för centrumändamål **(C** kombinerad med **e-bestämmelse)**. Övriga delar av tillkommande bebyggelse får användas för bostäder **(B)**.

Detaljplanen bidrar till stadsdelens gröna karaktär genom att befintlig parkmark i öster utökas (**PARK**) så att parkstråket längs Hägerstens Allé förlängs fram till Selmedalsvägen. Befintlig nätstation placerad östra delen av planområdet flyttas och förläggs under entrétroget (**E**) till föreslaget höghus för att ge plats åt utökad parkmark.

#### Fasader och tak

Tillkommande byggnaders fasader ska avseende material och kulör generellt anpassas till befintlig bebyggelse runt Hägerstens Torg och specifikt till befintliga byggnader vid torget. Fasadmaterial inom planområdet ska utgöras av klinker, betong, terrazzo och plåt (**f1** och **f4**). Samtliga tak på tillkommande byggnader ska, som en anpassning till karaktären på befintlig bebyggelse på norra sidan av Selmedalsvägen, utföras så att de upplevs som platta (**generell utformningsbestämmelse**).

#### Balkonger och räcken

För att bibehålla karaktären i området med rena och enkla volymer samt för att säkerställa att föreslaget höghus får önskad slankhet får balkonger ej kraga ut utanför fasadliv (**generell utformningsbestämmelse**).

Som anpassning till befintliga byggnaders karaktär och för att åstadkomma ett släktskap mellan befintligt och tillkommande ska räcken på terrasser till påbyggnaderna utföras som en fortsättning på underliggande fasad, d.v.s. med samma material och gestaltning. Överliggare får för genomsiktlighet utformas i annat utförande (**f2**).

#### Påbyggnader Förgyllda bägaren 8 och Lokatten 1

##### **Förgyllda bägaren 8**

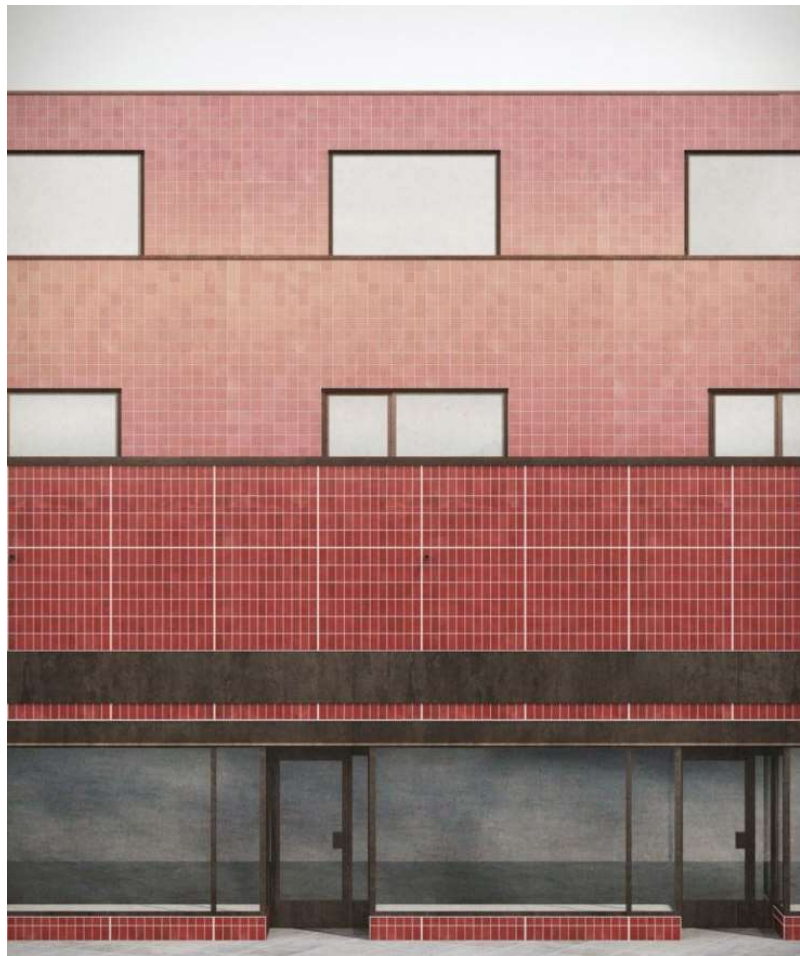
På fastigheten Förgyllda Bägaren 8 föreslås befintlig sockelbyggnad byggas på i två våningar. Påbyggnaden innehåller ca sju bostäder med separata entréer placerade mot gården i väster. Påbyggnadens våningar är indragna mot torget i öster och skapar därmed en trappning i två steg.

Påbyggnadens fasad utförs i klinker, likt befintlig fasad, men i en ljusare nyans för att tydliggöra skillnad mellan gammalt och nytt. Den befintliga fasaden rustas upp och ny horisontell skyltyta i brun aluminium tillförs ovan lokalerna. Aluminium återkommer

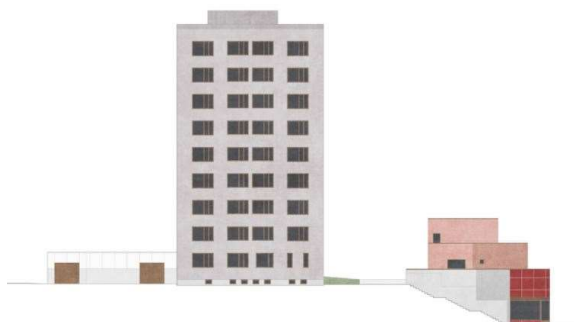
även i fönsterkarmar, entrépartier och krön. Varje bostad har tillgång till balkong eller terrass.

Som en del av dagvattenhanteringen utförs påbyggnadens tak till stor del vegetationsbeklätt.

Påbyggnaden på Förgyllda Bägarens 8 ska utföras med fasader i klinker liknande den på befintlig sockelbyggnad. För att tydliggöra skillnad mellan befintlig och tillkommande bebyggelse ska kulören på påbyggnadens fasadklinker vara ljusare än befintlig byggnads fasadklinker (**f1**).



*Detaljutsnitt ur fasad mot torg på renoverad sockelbyggnad och föreslagen påbyggnad. Ovankant på sockelvåning och våning ovan sockelvåning utgör förlängning av underliggande fasad i samma material och gestaltning och fungerar som räcke för bakomliggande terrasser.*



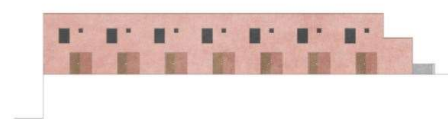
*Fasad mot söder*



*Fasad mot öster*



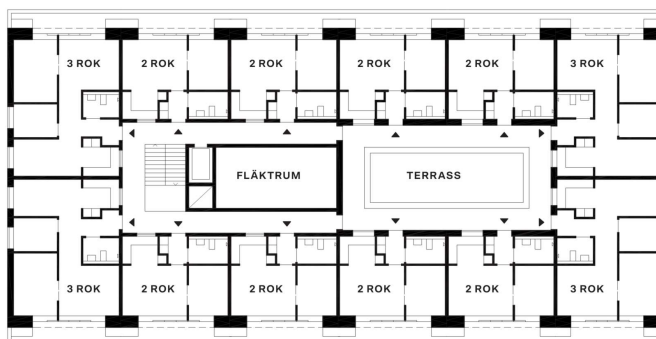
*Fasad mot norr*



*Fasad mot väst*

### Lokatten 1

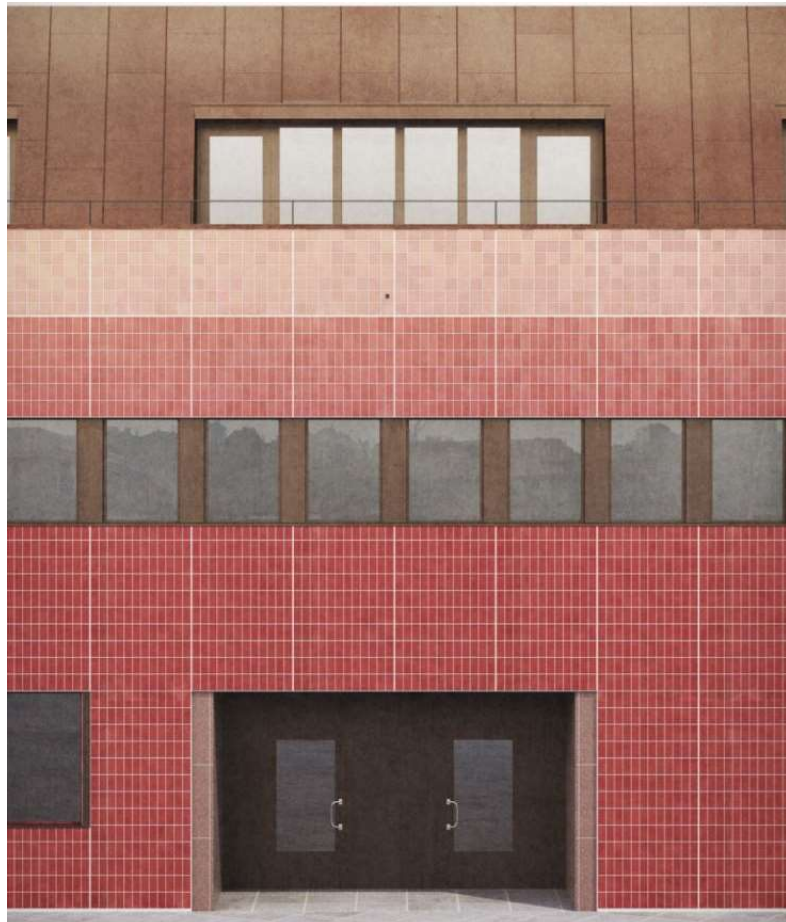
På fastigheten Lokatten 1 möjliggörs för påbyggnad med en våning bostäder på befintlig butiks- och kontorsbyggnad. Entrén till bostäderna är placerad i det nordvästra hörnet och vetter mot Hägerstens Allé och gångstråket i öster. De ca 12 bostäderna, har sina respektive entréer mot ett centralt placerat trapphus som i öster övergår i en öppen gårdsbildning. På långsidorna, mot norr och söder, är påbyggnaden indragen för att tillskapa terrasser till samtliga bostäder samt för att skillnaden mellan befintlig byggnad och påbyggnad ska vara avläsbar.



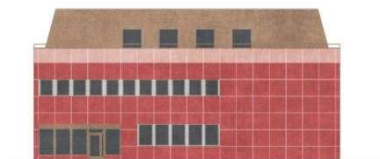
*Planlösning bostäder ovan befintlig centrumbyggnad på fastigheten Lokatten 1.*

Påbyggnadens tak utförs huvudsakligen vegetationsbeklätt som en del i dagvattenhanteringen. Påbyggnaden på centrumlokalerna inom Lokatten 1 ska utföras med indragna och svagt inåtlutande fasader för att tydliggöra ursprunglig volym och påbyggd volym (**högsta totalhöjd** och **f3**). Påbyggnaden på sockelbyggnaden i väster ska utföras terrasserad för att tydliggöra ursprunglig volym och påbyggd volym (**högsta totalhöjd**).

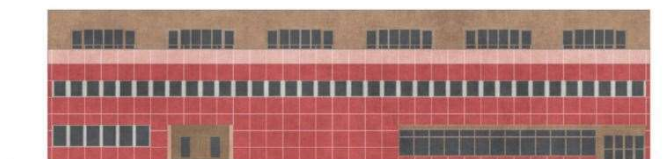
Påbyggnaden på centrumlokalerna inom Lokatten 1 ska utföras i mörk stål/plåt (**f3**). Befintlig bård av koppar som avslutar befintlig byggnadsvolym kan inte behållas vid ett genomförande. Den ska vid ett genomförande ersättas med ett fasadklinker liknande det på befintlig byggnad men i en ljusare kulör (**f1**). Skillnaden i färg mellan befintlig klinker och ny klinker i ovankant fasad bidrar till en tydlig uppdelning mellan gammalt och nytt. Det är fördelaktigt om fasaderna på påbyggnaderna inom Förgyllda Bägaren 8 och Lokatten 1 utförs i samma typ av klinker.



*Detaljutsnitt vid bostadsentré i nordvästra hörnet.*



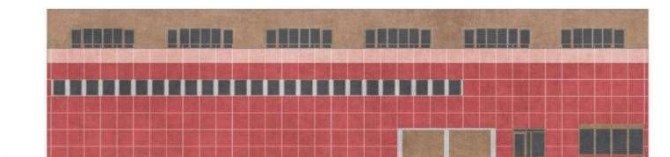
*Fasad mot nordväst*



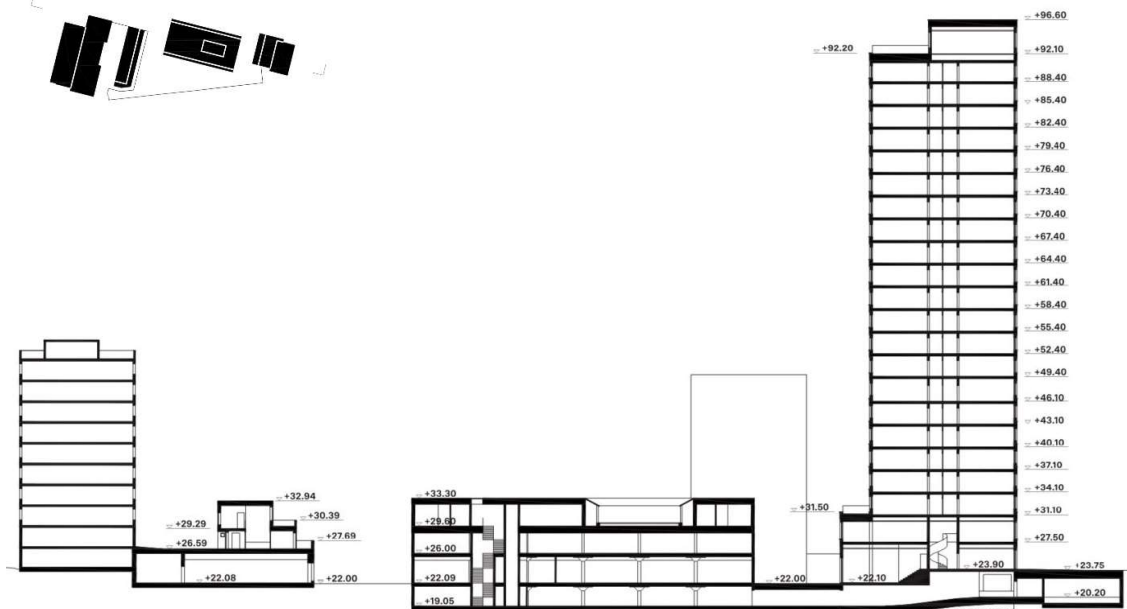
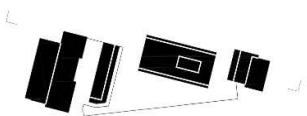
*Fasad mot sydväst*



*Fasad mot sydöst*



*Fasad mot nordöst*

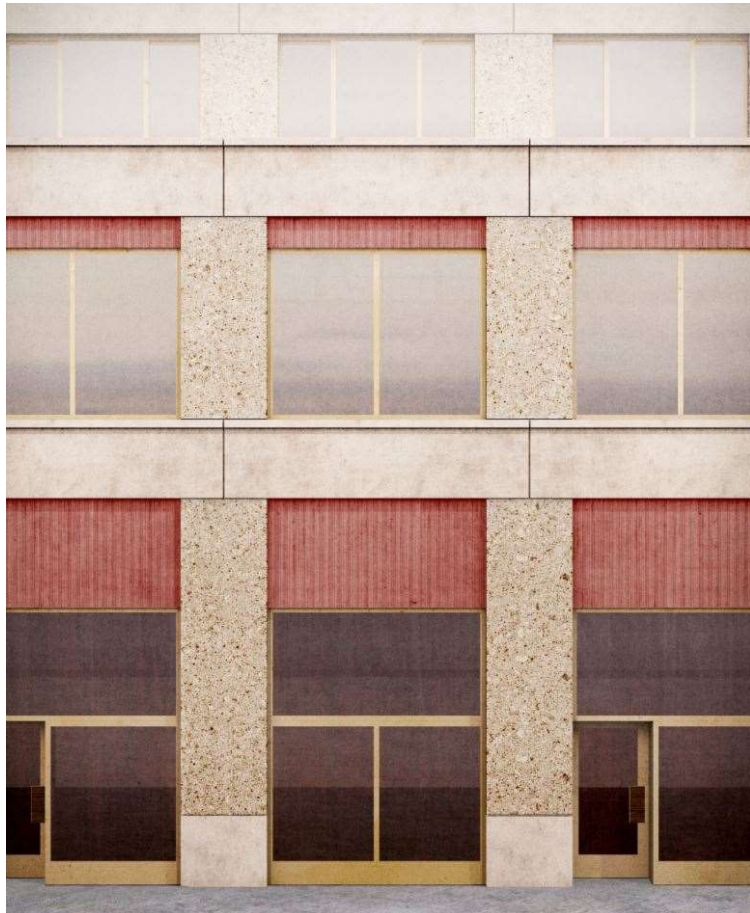


*Öst-västlig sektion genom planområdet med nytt höghus till höger.*

### Ny byggnad Lokatten 1

Byggnaden utgörs av två förskjutna rektangulära volymer i 23 respektive 24 våningar som vilar på en två våningar hög sockel som är utskjutande mot torget i väster. Byggnadens höjd är ca 74 meter från torgets nivå. Uppdelningen av volymen syftar till att förstärka upplevelsen av slankhet och vertikalitet samt bidra till dynamik och skuggspel beroende på varifrån byggnaden betraktas och varifrån solljuset infaller under dygnets ljusa timmar. I de två nedersta våningarna föreslås butiks- och kontorslokaler.

Genom sitt begränsade fotavtryck, uppdelning i två rektangulära och förskjutna volymer utan utkragande byggnadsdelar som balkonger eller burspråk ges byggnaden ett rent och slankt intryck. Byggnaden får sin karaktär av den stora andelen fönsteryta i fasaden, den regelbundna fönstersättningen och den reliefverkan i fasaden som fönsteromfattningar och fönster är inskjutna från fasadliv bidrar med.

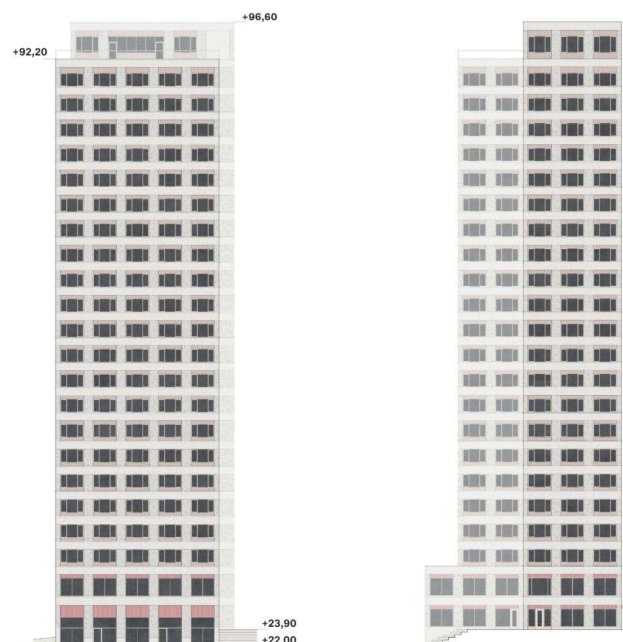


*Detaljutsnitt vid entréer till lokaler mot torget i nordväst.*

Byggnaden är uppdelad i ett sockelparti, en mittendel samt takvåning. De två nedersta, förhöjda våningarna med verksamhetslokaler är till stor del uppglasade. En tät och regelbunden fönsterplacering bidrar till att fasaden som helhet upplevs indelad i horisontella och vertikala band. Dessa band utförs växelvis i slät betong alternativt terazzo och i betong med grövre struktur. Mot torget är den nedersta våningen tydligt förhöjd. Även översta våningen som innehåller gemensamhetslokaler är förhöjd. Bostadsentrén är placerad mot den nya torgytan sydväst om huset som ligger i samma plan som Selmedalsvägen.

I förslaget illustreras fönsterkarmar i ljusgul aluminium och fönsteromfattningar, omväxlande i över- eller underkant, i ljusröd mönstergjuten betong. Fönsteromfattningars placering antingen i över- eller underkant nyttjas för att skapa en subtil variation i fasaden. På de nedersta våningarna och den övre våningen, som är förhöjda, kan fönsteromfattningar placeras i både över- och underkant.

Taket på den lägre volymen utgör terrass för de boende. Den gårdsmiljö som tillskapas öster och norr om höghuset används främst för dagvattenhantering. Även taket på den högre av de två volymerna utförs vegetationsbeklätt som en del dagvattenhanteringen i kvarteret.

*Fasad mot nordväst**Fasad mot sydväst*

### Park och torg

Längs Hägerstens Allé i öster anläggs en liten park med träd, gångstig och sittplatser. Det innebär att grönstråket längs Hägerstens Allé förlängs till och får entré från Selmedalsvägen.

Torget kompletteras med en ny platsbildning och utökad trappa i nivå med Selmedalsvägen i direkt anslutning till höghusets bostadsentré och centrumlokaler. Denna övre torgyta tydliggör entrén från Selmedalsvägen mot befintligt torg. Kopplingen mellan Selmedalsvägen och befintligt torg förbättras genom en ny trappa och en terrassering mellan de olika torgnivåerna. Mellan befintlig butiks- och kontorsbyggnad och ny byggnad i öster byggs torget delvis om och del av allmän plats torg övergår till kvartersmark. Övriga delar av torget förblir intakta.



*Illustration av den nya övre torgytan i öster som ligger på samma nivå som Selmedalsvägen.*

### Gator och trafik

#### Gatunät

Förslaget anpassas huvudsakligen till befintlig gatustruktur. Den förändring som sker är att ett mindre stycke kvartersmark längs Hägerstens Allé norr om bebyggelsen tas i anspråk för att göra befintlig gångbana något bredare.

#### Biltrafik inklusive parkering och angöring

Parkering för tillkommande bostäder sker i befintliga garage under centrumbyggnaden på Lokatten 1 och under bostadshus på

Förgyllda Bägaren 8. Det projektspecifika parkeringstalet är 0,4 bilparkeringsplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. Parkeringsbehovet på ca 48 p-platser kan lösas genom 28 p-platser i befintligt garage på fastigheten Lokatten 1 och i nytt garage under höghuset, tre p-platser som ytparkering norr om centrumbyggnaden, tre p-platser i befintligt garage bakom lokalerna på fastigheten Förgyllda Bägaren 8 och minst 14 p-platser i befintligt garage tillhörande bostadshuset på fastigheten Förgyllda Bägaren 8. Parkering för funktionshindrade kan tillgodoses i garage.

Tillgänglig angöring till bostadsentré på ny byggnad i öster kan anordnas på Selmedalsvägen och till bostadsentré på centrumhusets påbyggnad på Hägerstens Allé, gatan direkt norr om centrumhuset. Till stadsradhusen kan tillgänglig angöring anordnas på Selmedalsvägen eller på bostadsgården.



*Vy mot centrum längs befintlig gångväg nor om befintliga bostäder väster om planområdet.*

Gång- och cykeltrafik inklusive cykelparkering  
Förslaget anpassas till befintlig gång- och cykelstruktur. I öster tillskapas nya torgytor mellan Selmedalsvägen och tillkommande

bostadshus. Mellan höghuset och centrumlokalerna ersätts befintlig garageramp med en gångpassage vilket förbättrar situationen för gående i området. Det befintliga gångstråket längs Hägerstens Allé förlängs fram till korsningen Selmedalsvägen och Hägerstens Allé genom tillskapad parkmark.

Parkeringsbehovet för cyklar är 3 cyklar/100 kvm ljus BTA bostäder. Behovet av ca 275 st cykelplatser löses genom 256 cykelplatser i befintligt garage på fastigheten Lokatten 1 och i nytt garage under höghuset samt 3 cykelplatser vid respektive radhus på fastigheten Förgyllda Bägaren 8.

#### Tillgänglighet

Då planförslaget huvudsakligen anpassas till höjdsättningen i området och till befintliga gator och torg ändras inte tillgängligheten nämnvärt. I den östra delen av planområdet förbättras möjligheterna att röra sig till fots i nord-sydlig riktning.

Hägerstens torg kommer fortsatt att ligga på en lägre nivå jämfört med Selmedalsvägen och nås från tunnelbanan och Axelsbergs centrum via befintlig gångtunnel. Från Selemdalsvägen nås Hägerstens torg antingen via ramper på södra sidan om gatan vidare genom gångtunneln eller via den uppgraderade trappan öster om torget.

I den östra delen av planområdet förbättras tillgängligheten genom det parkstråk som planen möjliggör längs Hägerstens Allé. Även gångpassagen mellan höghuset och centrumlokalerna som ersätter befintlig garageramp förbättrar situationen för gående i området och bidrar till ökad tillgänglighet och trygghet.

Höjdsättningen på Hägerstens torg bibehålls.

#### Leveranstrafik

Inlastning till befintlig centrumbyggnad sker, enligt befintlig lösning, i det nordvästra hörnet. Mindre lastbilar kan backa mot lastportar medan normalstora lastbilar kan stå längs med gatan. Inlastning till lokaler på den nedre torgnivån i höghuset kan ske från Hägerstens Allé och till lokaler på den övre torgnivån från Selmedalsvägen.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

El/Tele

El och tele finns utbyggt inom området. Befintlig elnätsstation flyttas och förläggs under entréplatsen till bostadshuset i öster.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Sophantering för tillkommande bostäder inom Lokatten 1 avses hanteras genom att sopkasuner placeras norr om befintlig centrumbyggnad. Stadens krav gällande avstånd från bostadsentréer, gatubredd, avstånd mellan hämtfordon och kasuner samt uppställningsplats för hämtfordon uppfylls.

Tillkommande bostäder inom Förgyllda Bägaren 8 ansluter till befintlig sophantering inom kvarteret.

Dagvattenhantering

Inom del av fastigheten Förgyllda Bägaren sker dagvattenhantering genom att förlägga sedumtak på tillkommande bebyggelse i kombination med ytliga växtbäddar vid respektive bostadsentré.

Inom fastigheten Lokatten 1 sker dagvattenhantering genom att påbyggnaden på centrumhuset förses med sedumtak. Det dagvatten som inte kan omhändertas direkt på taket leds vidare till ett nedgrävt fördröjningsmagasin norr om byggnaden. I den östra delen av fastigheten, där ny bostadsbyggnad föreslås, omhändertas dagvatten genom att den högre av byggnadens två volymer, motsvarande ungefär hälften av total takyta, förses med sedumtak. Den lägre delen föreslås vara takterrass. Utöver vegetationsbeklätt tak finns plats på kvartersmark för växtbäddar, skålade grönytor och ett svackdike på gränsen mot parkmarken längst i öster.

Sammantaget förbättras förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten jämfört med dagens situation, främst genom att

hårdgjorda ytor ersätts av grönytor på mark eller vegetationsbeklädda tak. Föreslagen dagvattenhantering innebär att stadens krav på fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet klaras.

#### Skyfall och översvämningsrisk

Parkeringsplatsen på kvartersmark i den östra delen av planområdet utgör en lågpunkt och längs Hägerstens Allé, ca 50 meter norr, om planområdet finns ytterligare en lågpunkt. I dessa lågpunkter riskerar vatten i dagsläget att ansamlas vid kraftiga regnfall. Enligt skyfallsberäkning kan djupet på ansamlat vatten i lågpunkten längs Hägerstens Allé uppgå till drygt en meter och omfatta en total yta på ca 1700 kvm.

Ett genomförande av planförslaget innebär att lågpunkten i den östra delen av planområdet försvinner då parkeringsplatsen ersätts av bebyggelse och gårdsyta. Delar av det vatten som idag vid kraftigt regn leds norr ut mot Hägerstens Allé kommer efter ett genomförande av planförslaget att ledas söder ut mot Selmedalsvägen. Lutningen på gatorna är dock sådana att även det vatten som avleds mot Selmedalsvägen i söder kan komma att ansamlas i lågpunkten längs Hägerstens Allé.

#### Räddningstjänst

Åtkomst och uppställningsplats för räddningstjänstens brandfordon har säkerställts, både för ny och befintlig bebyggelse. Tr2-trapphus planeras för höghuset.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

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.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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**

Planförslaget berör inte något skyddsvärt naturområde eller några skyddsvärda naturobjekt. Allén längs Hägerstens Allé påverkas indirekt av ökad skuggning vilket innebär ändrade förutsättningar för träden. Några äldre befintliga träd tas ned i samband med genomförandet, men de ersätts av nya träd på tillskapad parkmark.

Planförslaget möjliggör för tillskapande av ny parkmark mot Hägerstens Allé, på mark som idag används för parkering och tekniska anläggningar, vilket bedöms som positivt. Sammantaget bedöms förslaget medföra en förbättring av naturmiljön.

### **Geotekniska förhållanden**

Eftersom markytorna kring de planerade byggnaderna huvudsakligen kommer att vara hårdgjorda finns ingen risk för framtida erosionproblem på grund av ökad nederbörd. Inga fria jordslänter är aktuella.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren Fiskarfjärden . Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Översiktsplanen pekar ut Axelsberg som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter vilket på sikt medför att stadsbilden i området kan komma att förändras och utvecklas. Även om

planförslaget bygger vidare på den befintliga strukturen med gator, torg och lägre centrumbyggnader innebär det en stor förändring av den befintliga stadsbilden. Höghuset blir ett nytt tillägg i stadsbilden i form av centrummarkör som kommer att vara synligt och utgöra en referenspunkt från flera håll i staden

På långt avstånd, bl.a. från Skogskyrkogården samt Väster- och Skanstullsbroarna, bedöms höghusets påverkan på silhuett och kulturvärden vara ringa eller ingen. Från medeldistans, t.ex. från Hägerstens gård, över vattenrummet från nordost samt från Aspudden blir volymen en ny karaktär i bebyggelsemiljön, och får påverkan på vyerna. Däremot bedöms att påverkan på kulturmiljön är ringa. Ingen av vyerna bedöms vara mycket känslig för ändring, de är redan idag mångfacetterade och bedöms tåla den förändring som nybyggnaden innebär.



*I vyn från Almhöjden på Skogskyrkogården kommer höghuset möjligen kunna uppfattas under den lövfria delen av året. Nedan för Almhöjden bedöms höghuset inte kunna synas p.g.a. närliggande vegetationsridå.*



*I vyn från Västerbron kommer höghuset att bli synligt.*



*I vyn från Skanstullsbron kommer höghuset knappt vara synligt.*



*Vy mot Hägerstens torg från Hägerstens gård.*



*Vy mot Hägerstens torg från Vinterviken. Höghuset blir ett nytt och tydligt framträdande objekt i stadsbilden.*



*Vy längs Hägerstensvägen från Aspudden i öster.*

Med utgångspunkt i genomförda vystudier, bedöms att nybyggnaden endast ringa eller måttligt påverkar kulturhistoriska värden genom sin synlighet i det urbana landskapet.

Lokalt bidrar planförslaget till en tydligare avgränsning mellan allmän plats gata, torg samt park och kvartersmark, till tydligare och tryggare stråk för gående samt till mer kvalitativ allmän platsmark främst genom tillskapandet av nya torg- och parktytor. Sammantaget medför planförslaget en attraktivare och tryggare stadsmiljö runt Hägerstens Torg genom ett ökat antal boende på platsen vilket bidrar till att fler vistas och rör sig i området.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planförslaget innebär en omfattande förnyelse av miljön kring Hägerstens torg. Påbyggnader och nybyggnad kommer att utgöra en betydande årsring och öka exploateringen kring torget påtagligt. Årsringen är dels självständig, i form av nybyggnaden, dels integrerad med den ursprungliga torgkompositionen genom påbyggnaderna och markhanteringen. Den nya årsringen bedöms kunna utgöra ett positivt tillskott i miljön och att den ökade komplexiteten är av godo. Den ökade exploateringen kan på samma sätt bidra till att torgets status som nav i området befästs. Idag är detta lite otydligt och en huvuddel av handel och service finns på Axelsbergs torg på södra sidan om tunnelbanespåren.

Sammantaget bedöms att förslaget, förutsatt att det genomförs med den finkänslighet, höga verkshöjd och genomtänkta materialval som angivits i granskat underlagsmaterial, kan

genomföras utan att kulturhistoriska värden i närmiljön påverkas mycket negativt.

Påbyggnaderna på 1960-talsbyggnaderna har en viss negativ påverkan på de ursprungliga volymerna men bedöms redovisas på ett ärligt och anpassat sätt. Bedömningen är därför att de är tillräckligt varsamt gestaltade och inte förvanskar de ursprungliga volymerna.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Inga planerade bostadshus får över 60 dB(A) ekvivalentnivå vid någon fasad. Riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen 2015:216 innehålls utan speciella åtgärder utomhus.

Med skisserad lägenhetsutformning och vissa bullerdämpande åtgärder kan alla lägenheter få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Stadens vägledning innehålls och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. För en lägenhet per våning i punkthuset krävs specialfönster i ett rum för att uppnå detta mål.

Den totala ljudnivån inomhus på grund av luft- och stomburet ljud från tunnelbanan blir i bostäderna högst 40 dB(A) maximal ljudnivå. På grund av enbart det stomburna bullret blir ljudnivån i bostäderna inte över 30 dB(A).

Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas i marknivå eller på taken.

Industribullret, bullret från lastning och lossning av varor etc. till livsmedelsbutiken som ligger i en av byggnaderna som ska byggas på, överstiger vid närmaste bostad inte 45 dB(A), riktvärdet för bullerdämpad sida. Skyddsbestämmelse **(m)** om tak med ljudabsorbent på undersidan ovan laskaj har införts på plankartan.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad  
till planerade bostäder

Frifältsvärde

56 – 60 dB(A)

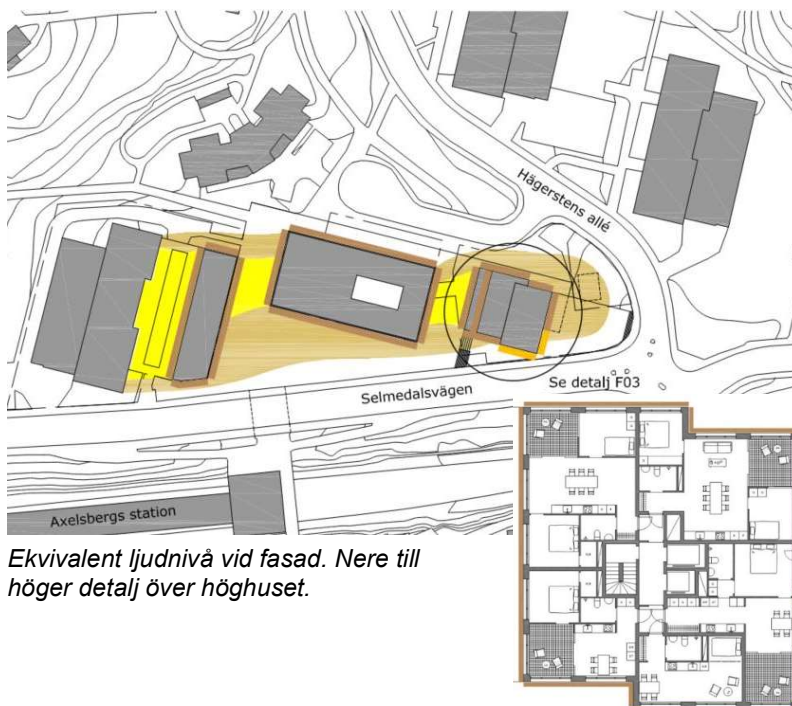
≤ 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn  
1,5 m över mark

Frifältsvärde

51 – 55 dB(A)

≤ 50 dB(A)



*Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Nere till  
höger detalj över höghuset.*



Där ej annat anges gäller hela fasaden

Maximal ljudnivå vid fasad till  
planerade bostäder

Frifältsvärde

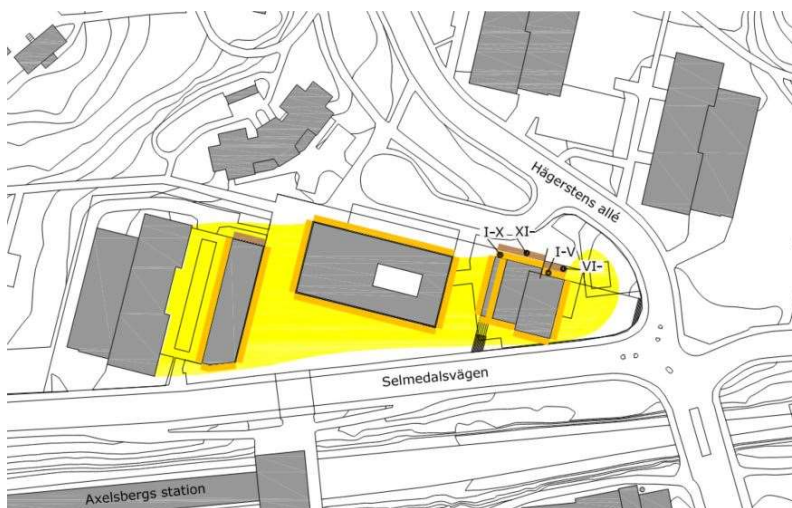
71 – 75 dB(A)

≤ 70 dB(A)

Maximal ljudnivå 1,5 m över mark

Frifältsvärde

≤ 70 dB(A)



*Maximal ljudnivå vid fasad*

### Översvämningsrisker och instängda områden

Enligt gjorda skyfallsbräkningar är risken för översvämning inom planområdet vid ett 100-årsregn liten. Dock kommer delar av det vatten som idag riskerar att ansamlas på parkeringsplatsen att ansamlas i lågpunkten längs Hägerstens Allé. Det bidrar till att det förväntade djupet på ansamlat vatten i lågpunkten längs

Hägerstens Allé vid ett kraftigt skyfall ökar med upp till ca 40 millimeter. Denna mängd bedöms dock inte förvärpa situationen nämnvärt vare sig nedströms eller för närliggande byggnader.

Översvämningsrisken är beaktad i planförslaget i form av studerad höjdsättning på kvartersmark och reglerade markhöjder på allmän plats på plankartan.

Inga instängda områden har identifierats förutom innergården till påbyggnaden ovan centrumhuset. Taken bör här lutas utåt, det är dock fortfarande invändig takavvattning, samt utföras med sargutlopp. Vidare bör ett bräddavlopp från innergården finnas som bräddar ut på fasad och som dimensioneras för ett 100-årsregn. Bräddavloppet placeras i bjälklaget mellan påbyggnaden och det befintliga huset. Den invändiga dagvatten hanteringen dimensioneras för ett 10-årsregn.

### Ljuförhållanden

Solstudier har tagits fram som visar på att höghuset kastar skugga över bebyggelse och gårdar direkt norr om planområdet. Byggnadens slanka volym medför dock att tiden som skuggningen sker är övergående och inom ramen för vad som man kan förväntas tåla som boende i tät stadsmiljö.

#### *Solstudie vår- och höstdagjämning*



KI 09



KI 12

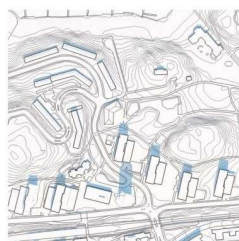


KI 15

#### *Solstudie sommarsolstånd*



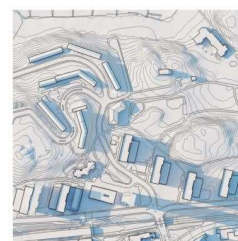
KI 09



KI 12



KI 15



KI 18

### **Lokalklimat**

En vindkomfortstudie har tagits fram under planarbetet. Vindar från sektorn syd till väst är vanligast i området. Beräkningarna visar att den planerade höga byggnaden kommer påverka vindklimatet i närområdet i hög grad.

Hägerstens torg väntas få ett gott vindklimat med önskvärda förhållanden för långvarig vistelse. För de övriga fem studerade platserna, Passagen mellan ICA och höghuset, övre torget och trappan, entrétorget öster om höghuset, baksidan av höghuset mot norr samt trottoaren på Selmedalsvägen och Hägerstens Allé, ger beräkningarna, till åtminstone en del av ytan, för hög andel med vindar högre än 5 m/s för att klara av komfortkriterierna för långvarigt stillastående eller stillasittande med önskvärda förhållanden. Kriterierna för kortvarig vistelse uppfylls dock.

Vid den höga byggnaden är det en bit ut samt precis vid hörnen som det väntas blåsiga förhållanden. Områdena närmast fasaden, bortsett från hörnen, väntas få lå eller låga vindhastigheter, d v s förhållanden önskvärda för långvarig vistelse. Av de studerade torgytorna är det den östra delen av entrétorget (öster om höghuset) som beräknas få blåsiga förhållanden. Trottoaren längs Selmedalsvägen, där den passerar höghuset, beräknas få ett vindklimat som inte är önskvärt för långvarig vistelse men acceptabelt för kortvarigt stillastående eller promenad.

Längs sydfasaden förväntas ett gott vindklimat som lämpar sig för långvarig vistelse.

### **Barnkonsekvenser**

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under planarbetet där dialog har förts med förskole-, och skolklasser i området.

Analysen utgår från temaområdena *Trygghet och tillgänglighet*, *Boende och vardagsliv* samt *Miljö och hälsa*.

#### **Trygghet och tillgänglighet**

- Positivt att gångtunneln behålls då kopplingen genom centrum bibehålls. Gångtunneln kan dock upplevas som otrygg och nivåskillnaderna som otillgängliga
- Positivt att markparkering utgår, att Hägerstens torg får en mer stadsmässig karaktär samt att överblickbarheten förbättras

- Positivt att centrumområdet får ett lyft och att fler människor rör sig här

#### Boende och vardagsliv

- Positivt mer bostäder och verksamheter som gör att fler människor vistas här och under större delen av dygnet
- Negativt att bostadsgårdar inte planeras, vilket begränsar barns möjlighet att vistas på egen hand i sitt närområde

#### Miljö och hälsa

- Det höga punkthuset kastar en längre skugga som dock inte påverkar närliggande målpunkter som riktas till barn och unga, t.ex Arkenparken
- Negativt att det inte planeras bostadsgårdar då barn blir rörelsebegränsade
- Positivt att inga planerade bostäder överskrider riktvärden enligt Trafikbullerförordningen

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Exploatören bekostar uppförande av bebyggelse och anläggningar på allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

##### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

##### Avtal

Exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad och exploatören inom området. Avtalet ska bland annat reglera ansvaret för utförandet av anläggningar på allmän platsmark.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att berörd del av befintlig detaljplan Pl 6884 upphör att gälla.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Lokatten 1, ägs av Erkdu Axelsberg AB,
- Lokatten 2, ägs av Stockholms kommun

samt del av fastigheterna

- Förgyllda Bägaren 8, ägs av Erkdu AB,
- Hägersten 1:46, ägs av Stockholms kommun,
- Hägersten 1:1, ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål samt teknisk anläggning elnätstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torgområde samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

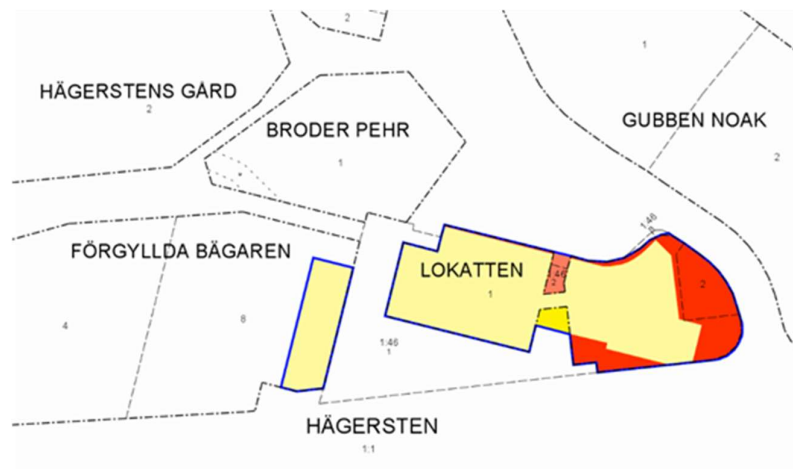
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål samt teknisk anläggning elnätstation inom kvartersmark) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kommersiellt ändamål (R) i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (gångtorg) till kvartersmark (bostäder) och några mindre områden ändras från kvartersmark kommersiellt ändamål (R) till allmän platsmark (park, torg och gata).

Område utlagt som allmän platsmark (park, torg och gata) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Lokatten 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark

kommersiellt ändamål (R) till allmän platsmark (park, torg och gata).

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18). Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



*Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark.*

*Röd (mörk) = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.*

*Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark.*

*Gul (mörk) = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.*

*Ljusgul = mark som fortsatt är kvartersmark.*

*Svart linjer/text = befintliga fastighetsgränser/fastigheter.*

*Blå heldragen linje = planområdet.*

#### Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal registrerade rättigheter lokaliserade, dessa är avtalsservitut för:

- Avloppsledning, nr 32/26,
- Vattenledning, nr 72/676,
- Avloppsledning, nr 72/676A,

- Elledning, nr 72/676B,
- Gasledning, nr 72/676C,
- Visst område för gångtrafik, nr 72/677.

Servitut för avloppsledningar och vattenledning har stöd i planförslaget. Övriga servitut har inte planstöd.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (**u**). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (**x**). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Behov av rättigheter, ändringar och/eller upphävanden gällande avtalsrättigheter (ledningsservitut) avgörs i samråd med ledningshavare. Officialrättigheter upphävs i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Exploatören bekostar genomförande av exploatering inom kvartersmark samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur. Exploatören bekostar utbyggnaden inom allmän plats. Genomförandet hanteras i avtal mellan staden och exploatören.

### **Vatten och avlopp**

Exploatören bekostar nödvändiga omläggningar av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar.

### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Exploatören ska ersätta Staden för tillskottsmark.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsägaren bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m.m.

Exploatören bekostar för egen fastighet anslutning till ledningsnät för el och tele m.m. Exploatören bekostar flytt av transformator-/nätstation inklusive nödvändig ledningsdragning.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av exploatören.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät. Planens genomförande leder till att befintliga ledningar av vatten, spillvatten samt dagvatten kommer behöva läggas i nytt läge.

Dagvatten

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

El/Tele

Flytt av transformatorstation för elnät behöver ske för planens genomförande. Nytt läge är föreslagen i detaljplanen.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området.

Förorenad mark

Eventuella utredningar och åtgärder ska göras vid planens genomförande och i samråd med tillsynsmyndighet. Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.