

**Handläggare**  
Joel Berring  
Telefon 08-508 27 387**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av samråd, ställningstagande och  
lägesredovisning inför fortsatt arbete med  
förslag till detaljplan för Henriksbergs  
verksamhetsområde mm i stadsdelen Axelsberg  
(ca 350 lägenheter, lokaler och  
rehabiliteringsboende)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Stadsbyggnadsnämnden uppdrag åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut i enlighet med detta utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Pia Ölvebro

**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 350 nya bostäder samt inslag av verksamhetslokaler med delvis bevarande av äldre kulturhistorisk bebyggelse och struktur. Vidare ska allmänhetens tillgång till strandområdet säkras genom ett allmänt parkstråk längs Mälaren. Detaljplanen syftar också att intilliggande verksamheter, som Eolshäls 4H-gård och Hägerstens Båtklubb inte ska påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen möjliggör.

Området är idag ett äldre delvis kulturhistoriskt värdefullt verksamhetsområde med lättare industri/hantverk avgränsat mot vattnet med stängsel. Många barn och vuxna besöker 4H-gården i direkt anslutning till planområdet. Strandpromenaden är välutnyttjad som en del av det sammanhängande promenadstråket längs Mälaren.

Plansamråd pågick under perioden 3 februari till 17 mars 2015. Under samråd inkom cirka 160 yttranden. Det vid samråd redovisade planförslaget innebar att merparten av befintlig

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilaga: Samrådsredogörelse*

bebyggelse föreslogs rivas för att ge plats för nya byggnader. Samrådsförslaget gav plats för ca 205 lägenheter.

Ett stort antal boende och besökare på 4H-gården och föreningar var kritiska mot och oroade för projektet i sin helhet. Kritik riktades både mot olägenhet och störningar kopplade till byggtiden som många menar är svårt att kombinera med djurhållning i dess omedelbara närhet. Många uttryckte också oro och kritik mot att ny bostadsbebyggelse föreslogs placeras i direkt anslutning till nuvarande hagar. Bebyggelsen mot öster och 4H-gården ansågs av många som alltför kompakt. Att många byggnader var placerade i tomtgräns mot naturmark upplevdes som problematiskt.

Kontoret ser att frågan kring bostäder i närhet till djurhållning behöver utredas djupare och att en utgångspunkt för det aktuella planarbetet är att den planerade bostadsbebyggelsen inte långsiktigt ska påverka 4H-gårdens verksamhet. Kontoret gör efter samråd en bedömning att det är önskvärt att studera om samrådsförslaget med utgångspunkt att bryta upp bebyggelsefronten mot öster med bebyggelse längre från tomtgräns, minska bebyggelse i direkt anslutning till 4H-gårdens hagar och minska intrången i befintlig naturmark. Kontoret ser att synpunkter från Länsstyrelsen och båtklubben föranleder en översyn av behovet av ny brygga i Mälaren.

Kontoret ser att den struktur som redovisas i lägesredovisningen inför utställning i stort innebär en lämplig avvägning mellan de identifierade intressekonflikterna och målsättningen att tillföra en betydande mängd nya bostäder med goda bostadskvalitéer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet samt ger uppdrag åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut i enlighet med detta utlåtande.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder med delvis bevarande av äldre kulturhistorisk bebyggelse och struktur. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra viss fortsatt användning som verksamhetsområde med kontor/hantverk och småskalig handel. Vidare ska allmänhetens tillgång till strandområdet säkras genom ett allmänt parkstråk längs Mälaren. Detaljplanen syftar också till att intilliggande verksamheter, som Eolshäls 4H-gård och Hägerstens Båtklubb inte ska påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen möjliggör.

## Bakgrund

## Plandata

Området gränsar i söder mot Hägerstens Allé och fastigheten Hägersten 2:4, i väster mot fastigheten Hägersten 2:5, i norr mot Mälaren och i öster mot fastigheten Hägersten 1:1. Trust Real Estate AB äger fastigheten Hägersten 2:3 och SSM har ett köpeavtal av Stiftelsen Nejip-Henriksberg som äger fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt är tomträttshavare till Hägersten 2:22.

Fastigheterna Hågersten 1:1, 2:2 och 2:22 ägs av staden. Staden äger den mark som gränsar till planområdet. Området är idag inte planlagt förutom en remsa längs med stranden som är del av stadsplan Pl 7941 från 1986.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning (blåa linjer), samt angränsande pågående detaljplaner (till vänster del av Fader Bergström och höger Axelsbergs centrum, röda linjer).

### Pågående detaljplan/-er i området

I närområdet pågår detaljplaner för Axelsbergs centrum (dnr 2015-18143) och Fader Bergström (dnr 2015-18144).

## Övergripande beslut och styrande dokument

## Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2018-02-19, 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. Längs med Mälaren finns ett ekologiskt samband mellan

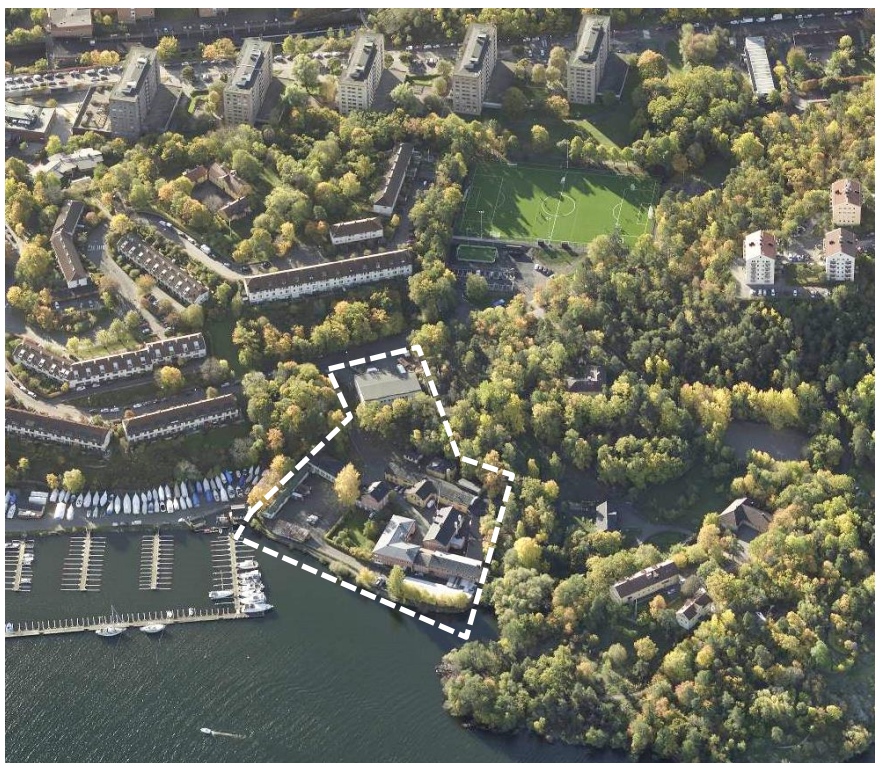
Sätraskogen och Vinterviken där förstärkningar föreslås i den regionala ekologiska infrastrukturen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet sluttar kraftigt ner mot Mälarens vatten och höjdvariationen uppgår till cirka 30 m mellan högsta och lägsta punkt. Den nedre delen är delvis belägen på utfyllt område vid Mälaren. Områdets övre delar består främst av kuperad skogsbeklädd naturmark med inslag av tall och ek medan den nedre delen i huvudsak består av byggnader och hårdgjord mark. Områdets stora lutning mot Mälaren i norr skapar förutsättningar för siktlinjer ut över Mälarens vatten. Till väster angränsar planområdet till djurhagar tillhörande Eolhalls 4H-gård och till väster av naturmark och en båtuppläggningsyta. Den närmast intilliggande bostadsbebyggelsen består av radhus på 2-3 våningar.

Hela Hägersten 2:6 har av Stadsmuseet bedömts falla inom klassificeringen särskilt kulturhistoriskt värde (grön), där de två äldsta byggnaderna har värderats högst. Industrianläggningen utgör en viktig årsring i Hägersten som vittnar om att småskaliga industrier flyttade ut från staden och etablerade sig vid Mälarstranden. En smal passage finns idag mellan de inhägnade industrifastigheterna och stranden vid Mälaren. Byggnaderna närmast vattnet består av enkla skjulliknande byggnader.



*Flygfoto över planområdet med omgivningar. Ungefärligt planområde markerat med vit streckad linje.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger 500 – 600 meter från Axelsbergs tunnelbanestation. Den enda allmänna gata som leder till området är Hägerstens allé, en relativt bred lokalgata som bitvis passerar ett radhusområde. Gatan har idag en låg trafikbelastning.

#### Miljö, vatten och riskfrågor

Inom planområdet har det bedrivits verksamheter i över 100 år. Verksamheter som har bedrivits är bland annat verkstadsverksamhet med metallgjuteri och snickerier. Undersökningar inom området har visat att marken delvis är förorenad. Föroreningar har påvisats i såväl jord som i grundvatten inom området. Saneringar av delar av området kommer behöva genomföras för att säkerställa föroreningsnivåer understigande de riktvärden som gäller för bostäder. En sanering av industrimark bedöms minska urlakningen av föroreningar till Mälaren.

Föroreningsbelastningen från planområdet på recipienten beräknas minska i samband med att området exploateras och den lätta industriverksamheten försvinner. Mindre dagvattenanläggningar kan anläggas inom området (växtbäddar, diken, gröna tak och genomsläppliga ytor) för att sänka halterna ytterligare.

Delar av planområdet ligger idag under lägsta rekommenderade grundläggningsnivån i förhållande till risk för översvämningar i Mälaren.

#### Sociala frågor, service, idrott och kultur

Området är idag ett verksamhetsområde med lättare industri/hantverk avgränsat mot vattnet med stängsel. Många barn och vuxna besöker 4H-gården i direkt anslutning till planområdet. Strandpromenaden är välutnyttjad som en del av det sammanhängande promenadstråket längs Mälaren och för ridande från den intilliggande 4H-gården. Stråket är idag mycket smalt. Öster om planområdet ligger Hägerstens båtklubbns verksamheter och norr om planområdet i slutet av Hägerstens Allé finns huvudentré och parkering till Axelsbergs bollplan där Mälarhöjdens IK bedriver verksamhet.

#### Process och tidigare ställningstagande i nämnd

Detaljplanen startade 2010 och omfattas därmed av äldre PBL-lagstiftning och drivs med normalt planförfarande. Programsamråd har genomförts. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 27 mars 2014 att godkänna remissredovisningen och uppdrog åt kontoret att gå vidare med plansamråd och utställning. Medskick från nämnden var att en förutsättning för utveckling av området är att 4H-gårdens verksamhet i all väsentlighet bevaras och att de nya bostäderna inte utgör ett hot mot verksamheten samt att gränsen mellan offentligt och privat längs med vattnet tydliggörs.



## Planförslaget vid samråd

Det vid samråd redovisade planförslaget innebar att merparten av befintlig bebyggelse föreslogs rivas för att ge plats för nya byggnader.

Samrådsförslaget gav plats för ca 205 lägenheter, varav 45 bostäder på fastigheten Hägersten 2:3 och resterande 160 inom övriga fastigheter. Två äldre byggnader föreslogs att rustas och bevaras. Området är idag ett verksamhetsområde och detaljplanen föreslog ge möjlighet att förutom bostadsanvändning även fortsättningsvis inrymma icke störande verksamheter.

Planstrukturen utgick i huvudsak från de kulturhistoriskt värdefulla gårdsrummen och de befintliga byggnadernas förhållande till varandra. Den föreslagna bebyggelsen hade dock en betydligt högre skala än befintliga verksamhetsbyggnader. Den nya bebyggelsen föreslogs varieras i uttryck och höjdskala och hustyper var halvslutna kvarter, lamellhus, terrasshus, vinkelhus samt radhus och parhus. Tillsammans med de byggnader som bevaras tillför de många hustyperna variation och mångfald. En stor del av den föreslagna bebyggelsen är i direkt anslutning mot planområdets yttre gränser. För att hantera nivåskillnaderna i området föreslogs en slingrande kvartersgata med anslutning till Hägerstens allé.





*Flygperspektiv från nordost från samrådsskedet. ÅWL Arkitekter*

### **Samråd och inkomna synpunkter**

Plansamråd pågick under perioden 3 februari till 17 mars 2015. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltnings lokaler samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 26 februari 2015 där ca 50 personer närvarade. Under samråd inkom cirka 160 yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För en mer detaljerad redogörelse, se bifogad samrådsredogörelse.

#### Allmänt om samrådet och planprocessen

Kritik har framförts från många närboende och besökare till 4H-gården mot att samrådsunderlaget har innehållit felaktig information och missvisande illustrationer och krav har framförts om förnyat samråd.

#### Arkitektur och gestaltning

Stadsmuseet anser att den höga exploateringen påverkar kulturlandskapet och anser därför att gestaltningen ska göras med stor omsorg och kvalitet i form och material. "Bebyggelsemuren" mot öster anses alltför kompakt och bör omarbetas enligt museet och en del närboende. Att många byggnader står i tomtgräns mot naturmark upplevs som problematiskt.

Skönhetsrådet anser att omvandlingen av verksamhetsområdet till bostadsområde med inslag av verksamheter kan accepteras. Rumsbildningarna är viktigare än de enskilda byggnaderna.

#### Kulturmiljö

Stadsmuseet ser positivt på att de två äldsta husen bevaras men anser att ytterligare hus bör bevaras och att det behöver utredas mer innan beslut om rivning tas. Samfundet Sankt Erik anser att byggnaderna inom Hägersten 2:6 i huvudsak är i gott skick.

#### Inskränkning av båtklubbens område

Idrottsförvaltningen och Saltsjön-Mälarens Båtförbund protesterar mot att planförslaget innebär en inskränkning av uppläggningsområdet för pågående båtklubsverksamhet motsvarande uppläggning för 7-8 båtar. Hägerstens Båtklubb menar att inritad badbrygga utgör en säkerhetsrisk för badande.

#### Parker och grönområden, strandzon

Naturskyddsföreningen, grannar m fl saknar en naturinventering av området. Naturskyddsföreningen ifrågasätter om strandzonen kan kompensera för borttagande av träd på andra platser i planområdet och ser gärna att förslaget omarbetas så att mer av den befintliga grönsstrukturen kan bevaras. Miljönämnden skriver att planområdet ingår i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område.

Flera remissinstanser påpekar att det är positivt att strandzonen öppnas upp och görs mer tillgänglig. Länsstyrelsen anser att den allmänna tillgängligheten längs vattnet behöver förtydligas med en tydlig gräns mellan det allmänna och det privata. Länsstyrelsen kan komma att pröva stadens beslut om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen förordar att strandskyddet ligger kvar i vattenområdet och att eventuella dispenser söks separat.

#### Gator och trafik

Stadsdelsnämnden och många boende anser att trafiksituationen behöver utredas mer. Många boende ifrågasätter om Hägerstens allé klarar att hantera den tillkommande trafiken från byggtid och från nya boende utan att det blir kaos.

#### Djurhållning, Eolshälls 4H-gård

Flertalet remissinstanser, ett stort antal boende och besökare till 4H-gården anser att 4H-verksamheten ska värnas långsiktigt. Länsstyrelsen kan komma att pröva stadens beslut om att området lämpar sig för bostäder ur ett hälsoperspektiv. Lämpliga skyddsavstånd och andra riskreducerande åtgärder behöver vägas in för att undvika att tillsynsmyndigheten ingriper om 4H-verksamheten skulle medföra störningar i form av spridning av allergen, lukt och flugor. Planhandlingarna ska redovisa vilka skyddsåtgärder som föreslås och varför. Det bör säkerställas att åtgärderna utförs innan bebyggelsen uppförs.

Ett stort antal boende och besökare på 4H-gården samt Riksförbundet Sveriges 4H, Stockholm läns 4H och Eolshälls 4H-gård är kritiska mot och oroade för projektet i sin helhet. Kritik riktas både mot olägenhet och störningar kopplade till byggtiden som många menar är svårt att kombinera med djurhållning i dess omedelbara närhet. Många uttrycker också oro och kritik mot att ny bostadsbyggelse föreslås placeras i direkt anslutning mot nuvarande hagar. Flera lyfter upp risken att grannar i de nya bostäderna kan



klaga på, eller påverka djuren på ett sätt som kan hota gårdens långsiktiga överlevnad.

#### Översvämningsrisk

Länsstyrelsen skriver att geoteknik/stabilitet och översvämningsrisk behöver belysas ytterligare till följd av ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder och redovisas i planbeskrivningen.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande samt föreslagna revideringar och vidare studier inför utställning**

Kontoret ser att frågan kring bostäder i närhet till djurhållning behöver utredas djupare och att en utgångspunkt för det aktuella planarbetet är att den planerade bostadsbebyggelsen inte långsiktigt ska påverka 4H-gårdens verksamhet. Kontoret har initierat en fördjupad utredning kring allergener och luktspridning i området och målsättningen är att resultatet av denna ligger till grund för bearbetning av strukturförslag och förslag på kompletterande åtgärder. Utredningen är inte helt klar men den preliminära slutsatserna visar på att frågorna troligen går att hantera med bearbetning av bebyggelsestrukturen och mindre åtgärder inom 4H-gårdens ytor. Hur många äldre byggnader som kan bevaras en är en avvägning gentemot bostadsmål och de enskilda byggnadernas skick och kulturhistoriska värde. Kontoret anser att den avvägning som gjorts vid samråd är en rimlig utgångspunkt men att skicket på ett av de äldre husen bör studeras ytterligare.

Kontoret har efter samråd gjort bedömningen att det är önskvärt att studera om förslaget med utgångspunkt att bryta upp bebyggelsefronten mot öster med bebyggelse längre från tomtgräns, minska bebyggelse i direkt anslutning till 4H-gårdens hagar och minska intrången i befintlig naturmark. Kontoret menar att samrådsförslagets rumsliga uppbyggnad har stora kvalitéer och att det är en viktig aspekt för fortsatta studier. Kontoret ser att synpunkter från Länsstyrelsen och båtklubben föranleder en översyn av behovet av ny brygga i Mälaren och att inriktningen istället bör vara en utveckling av parkstråket längs vattnet utan att en ny brygga byggs.

Inför utställning behöver komplettande och uppdaterade utredningar kring markmiljöfrågor, naturvärden, geoteknik, kulturmiljö- och stadsbild, barnkonsekvensanalys och påverkan på 4H-gården vid byggprocessen tas fram.



*Illustration över delar av planområdet där det föreslås omfattande revideringar med hänsyn till inkomna synpunkter. 1: mindre intrång i befintlig naturmark och nytt läge för kvartersgata längre från hagar. 2: bearbetning av bebyggelse i östra delen med syfte att bryta upp sammanhängande bebyggelseskärm och placera den längre från tomtgräns. 3: bearbetning struktur intill hagar. 4: fortsatta studier av tekniskt skick på äldre byggnad med kulturhistoriska värden. 5: brygga i vattnet föreslås utgå och utveckling av strandstråk för att tydliggöra det offentliga stråkets funktion i relation till kvartersmarken.*

### **Lägesredovisning inför utställning**

Planförslaget är under bearbetning inför utställning och en ny strukturplan samt principer för ny bebyggelse håller på att tas fram.

#### **Övergripande struktur**

Det bearbetade förslaget bygger på en idé där huvuddelen av den planerade exploateringen ligger i områdets mitt och att det finns en gradient i skala med lägre bebyggelse mot vattnet och mot omgivande gator och parkrum. Bebyggelsen föreslås trappas för att relatera till den kuperade naturmarken. I förslaget är högre lamellbyggnader sammanbundna med lågdelar på 1-2 våningar för att relatera till dagens täta och intima karaktär i gårdsrummen. Principen möjliggör att solljus når gårdsrummen, trots norrläget och den kuperade terrängen och att vyer genom området finns kvar från omgivande naturmark.



*Illustration över studerad struktur för Henriksbergs verksamhetsområde. Bebyggelsen mot vattnet är lägre och mer sluten medan de höga lamellhusen trappar mot den kuperade naturen.*

Förslaget bygger på att övervägande delen av alla entréer samlas kring en nedre nivå som nås med en relativt brant tillfartsväg från Hägerstens allé. En tillgänglig gångväg leder ner till parkstråket längs Mälaren genom parken i mitten av kvarteret. Som gräns mot det offentliga parkstråket längs vattnet föreslås en sluten bebyggelsefront på 3-4 våningar med portiker in till området. Bebyggelsen mot vattnet relaterar i skala och delvis i uttryck till befintliga verksamhetsbyggnader.





*Sektion genom området som visar lamellhus med upphöjda gårdar med garage under som ansluter mot naturmark. De sparade äldre verksamhetsbyggnaderna ger gårdsrummen karaktär och medverkar till att forma flera mindre, intima rumsligheter. Illustration Brunnberg&Forshed*



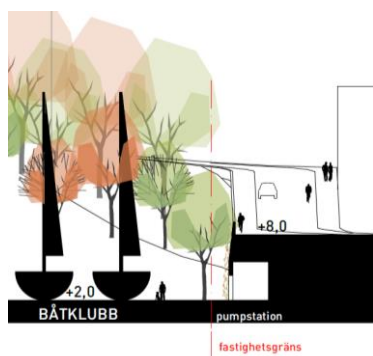
*Tidig skiss visande inre kvartersgata och sammanbindande lågdelar som möter de sparade äldre verksamhetsbyggnaderna. I skissen redovisas ett samlande plattbelagt golv i en gångfartsmiljö och bokaler i bottenvåningarna. Illustration Brunnberg&Forshed*

#### Relation gentemot omgivningen

För att hantera det nära mötet med 4H-gården visar allergenutredningen att det krävs en sluten skärm på 3-4 meter mot de befintliga hagarna, eventuellt kompletterade med en tät häck. En utgångspunkt i studierna kring allergener är nivåerna av allergener i luften vid närmaste delen av planområdet ska understiga de halter som kan upplevas av allergiker under 99,9 % av tiden. Skärmen innebär att det, trots ett kort avstånd skapas en fysisk gräns så att 4H-gårdens verksamhet inte ska riskeras påverkas negativt. I förslaget är skärmen delvis sammanbyggd med komplementbyggnader som cykelförråd.



*Sektion längs med områdets östra gräns med ny bebyggelse mot ny kvartersgata och den kuperade terrängen mot radhusen vid Hägerstensbrinken. Den föreslagna bebyggelsen kommer begränsa utblickar mot Mälaren från radhusen vid Hägerstensbrinken i vissa vinklar. Skillnaden är störst vintertid när den mellanliggande skogen är avlövad. Illustration Brunnberg&Forshed*



*Sektion mot båtklubb som visar avgränsande stödmur mot båtupplägningsyta och indragen ny bebyggelse. Illustration Brunnberg&Forshed*

Jämfört med tidigare framtagna struktur är bebyggelsen mot öster indragen ifrån fastighetsgränsen. Istället gränsar den nya kvartersgatan mot ett skogsparti och Hägerstens båtklubbs båtupplägningsyta. Trots att gatan är relativt brant kommer det att behövas en stödmur mot båtupplägningsytan. Möjligheten att lägga in tekniska funktioner såsom en ny pumpstation i stödmuren studeras. Förslaget innebär jämfört med tidigare förslag att i stort sett all exploatering på naturmark utgår. Eftersom den samlade bebyggelseskärmen mot öster föreslås utgå finns kopplingar mellan ekområden på olika sidor av planområdet kvar, om än något beskuret. Strandstråket ska studeras vidare med avsikt att stärka de ekologiska sambanden i närområdet.

**Antal bostäder och andra funktioner**  
Bostäder dominerar den föreslagna markanvändningen i planen. Förslaget innehåller cirka 220 00 ljust BTA vilket motsvarar cirka 350 lägenheter. Detta innebär betydligt fler lägenheter jämfört med tidigare studier men på ungefär samma bruttoyta. Den huvudsakliga anledningen till detta är att nuvarande byggaktör studerar alternativ med i huvudsak smålägenheter.





*Tidig illustration ny bebyggelse mot vattnet inlagd i vinterbild. I förslaget har bebyggelsen en fyrvåningsskala med en indragen övre våning. Bebyggelsen närmast vattnet föreslås relatera i färg till de befintliga röda kulörerna på platsen. Illustration Brunnberg&Forshed*



*Foto från platsen idag.*

Ett av planens syften är att möjliggöra fortsatt icke störande verksamheter som kontor, hantverk och småskalig handel, bland annat i bevarade äldre byggnader men också genom krav på lokaler mot parkstråket längs Mälaren och mot Hägerstens allé. För fastigheten närmast Hägerstens allé studerar byggaktören möjligheten att tillskapa ett mindre rehabiliteringsboende med 30-40 patientplatser som ett komplement till nya bostäder.



*Tidig skiss ny bebyggelse mot Hägerstens allé. För bebyggelsen mot gatan studeras en fyrvåningsskala med en indragen övre våning. Bebyggelsen mot Hägerstens allé och de högre lamellhusen föreslås relatera i färg till de befintliga radhusen på platsen. Illustration Murman Arkitekter*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 350 nya bostäder i ett relativt kollektivtrafikhärläge.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär att en del äldre verksamhetslokaler föreslås rivas. Förslaget möjliggör dock för en viss andel lokaler samt möjlighet till ett nytt rehabiliteringsboende vilket tillsammans kan bidra till en andel arbetsplatser i området.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget påverkar läsbarheten i den äldre kulturmiljön negativt genom att stora delar av befintlig bebyggelse föreslås rivas och att den nuvarande helhetsmiljön ersätts med ett område dominerat av bostäder.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Den bearbetade strukturen efter samråd är anpassad för att minimera påverkan på 4H-gårdens verksamhet genom riskminimerande åtgärder kring allergener och lukt. Jämfört med nuvarande bebyggelse kommer den föreslagna nya bebyggelsen synas mer från 4H-gården, särskilt vintertid när träden är avlövlade. Inför utställning behöver jämställdhet och barnkonsekvenser studeras ytterligare och en särskild utredning som redovisar påverkan under byggtiden ska tas fram.



*Tidig skiss ny bebyggelse mot 4h-gården. Det närmaste huset föreslås bli 6-7 våningar och en fasad med inslag av trä studeras. Mellan 4H-gården och Henriksbergs verksamhetsområde föreslås ett 3-4 meter hög skärm och komplementbyggnad vilken mot 4H-gården kan kompletteras med en häck och nya träd. Illustration Brunnberg&Forshed.*



### Trafik och mobilitet

Parkering för bil ska anordnas under mark. Jämfört med tidigare studerat förslag ser staden möjlighet att sänka angivet p-tal samt komplettera med åtgärder i linje med Gröna p-tal. Den nya bebyggelsen kommer att innebära en viss ökad trafik på Hägerstens Allé.

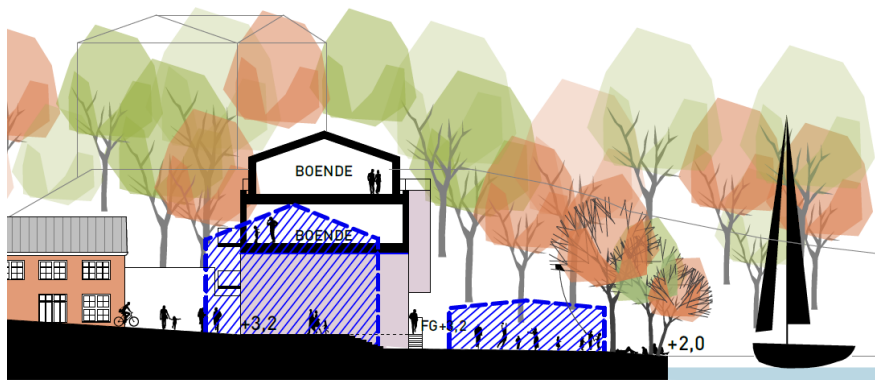
### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Både samrådsförslaget och det bearbetade förslaget innebär att upplevelsen av Axelsberg från Mälaren och vypunkter bland annat från Bromma och Vinterviken förändras. Från håll relaterar det nya förslaget till den omgivande bebyggelseprincipen med lägre hus med horisontell skala och högre vertikala lameller och punkthus. De lägre byggnadernas röda kulör relaterar till de befintliga putsade husens färg. Inför utställning bör ett gestaltungsprogram tas fram som mer ingående beskriver karaktärer och kvalitéer.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Jämfört med dagens mycket smala inhägnade spång förbi området på cirka 1,5 meter så innebär föreslagen en standardhöjning av stråket längs Mälaren. Stråket föreslås få en bredd som tillåter både gång- och cykeltrafik och ridning och ska även vara möjligt att vinterunderhålla. Den bearbetade strukturen har anpassats för att minimera påverkan på båtklubbens verksamhet.



*Sektion genom områdets västra del som visar befintliga byggnader i blått och var nya byggnader föreslås placeras. Vid denna sektion breddas det allmänna stråket från cirka 1,5 meter till cirka 15 meter. Illustration Brunnberg&Forshed*

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Dagvattenlösningar för området ska studeras vidare och förutsätts hanteras på kvartersmark. Strandzonens ekologiska värden kan stärkas genom utveckling av en i huvudsak grön strandlinje.

Fortsatta ekologiska samband för eklevande arter och groddjur längs med stranden österut hämmas dock av hårdgjorda ytor och avsaknad av träd vid båtuppställningsyta och vid radhus.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En utveckling av bostäder inom Henriksbergs verksamhetsområde förutsätter en sanering av delar av området, vilket i sig kommer minska föroreningshalterna från området. Delar av marken närmst Mälaren är sättningsbenägen och där krävs markstabiliserande åtgärder.

#### Teknisk försörjning

En utbyggnad av bostäder förutsätter en pumpstation och eventuellt en trycksänkingsstation. Ny gata föreslås bli kvartersgata medan parkstråken längs Mälaren överflyttas till staden.

### Planprocess

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

#### Tidplan

Utställning kv 3-4 2019

Antagande kv 1-2 2020

Tidplanen förutsätter att erforderligt underlag levereras av samtliga aktörer vid överenskommen tidpunkt, komplett och till överenskommen kvalitet.

Vidare förutsätts att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses i form av komplicerade utredningar om riskfrågor, miljökvalitetsnormer, dagvatten, bullerfrågor eller liknande.

#### Planavtal

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

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Från de inkomna synpunkterna har ett antal intressekonflikter identifierats.

Kontoret ser att frågan kring bostäder i närhet till djurhållning behöver utredas djupare och att en utgångspunkt för det aktuella planarbetet är att den planerade bostadsbebyggelsen inte långsiktigt

ska påverka 4H-gårdens verksamhet. Kontoret har initierat en fördjupad utredning kring allergener och luktspridning i området och en utgångspunkt är att denna ligger till grund för bearbetning av strukturförslag och förslag på kompletterande åtgärder.

Hur många äldre byggnader som kan bevaras är en avvägning gentemot bostadsmål och de enskilda byggnadernas skick och kulturhistoriska värde. Kontoret anser att den avvägning som gjord vid samråd är en rimlig utgångspunkt men att skicket på ett hus bör studeras ytterligare. Kontoret gör efter samråd en bedömning att det är önskvärt att studera om samrådsförslaget med utgångspunkt att bryta upp bebyggelsefronten mot öster med bebyggelse längre från tomtgräns, minska bebyggelse i direkt anslutning till 4H-gårdens hagar och minska intrången i befintlig naturmark. Kontoret ser att synpunkter från Länsstyrelsen och båtklubben föranleder en översyn av behovet av ny brygga i Mälaren.

Kontoret ser att den struktur som redovisas i lägesredovisningen inför utställning i stort innebär en lämplig avvägning mellan de identifierade intressekonflikterna och målsättningen att tillföra en betydande mängd nya bostäder med goda bostadskvalitéer. Inför utställning behöver byggnadernas gestaltning studeras ytterligare tillsammans med ett flertal utredningspunkter, exempelvis barnkonsekvenser och konsekvenser under byggtid.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet samt ger uppdrag åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut i enlighet med detta utlåtande.

SLUT