

**Handläggare**  
Ida Thomasson  
Telefon 08-508 27 483**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning för del av Älvsjö 1:1 i stadsdelen Hagsätra, vid Gallerstagränd samt Stjärnsundsgatan (cirka 120 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monica Joelsson

Avdelningschef

Karin Stenqvist

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 120 bostäder på två platser i Ormkärr, längs med Stjärnsundsgatans södra sida samt i Ormkärsparken vid Gallerstagränd. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Syftet är även att skapa en mer levande gatumiljö längs Stjärnsundsgatan samt att bibehålla befintliga viktiga gång- och cykelstråk. Bebyggelsen kan bidra till att diversifiera upplåtelseformerna samt öka stadskvaliteterna inom området, exempelvis genom att möjliggöra för förenings- och gemensamhetslokaler.

Längs Stjärnsundsgatan avses en trottoar anläggas och i Ormkärsparken behöver befintligt gång- och cykelstråk ledas om för att ge plats åt bebyggelsen.

Bebyggelsen bedöms kunna bidra positivt till tryggheten längs parkstråket genom Ormkärr.

Planarbetet ska inledas med att olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat skala och fotavtryck. Bebyggelsen placering, volym och gestaltning ska ta särskild hänsyn till stadsbilden och till de ekologiska spridningsmöjligheterna i området.

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

Marken ägs av Stockholm stad. Exploateringsnämnden markanvisade den 12 december 2019 de två områdena till Stockholmshem och ByggVesta i en gemensam markanvisning där aktörerna samarbetar för att skapa effektivare processer och byggnation som ska möjliggöra en prisrimlig hyressättning för de tillkommande bostäderna. Inför samråd avser bolagen gemensamt komma överens om vilken yta som tillfaller vem.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet är att möjliggöra cirka 120 bostäder som avses upplåtas med hyresrätt i Ormkärr. Syftet är även att skapa en mer levande och aktiv gatumiljö längs Stjärnsundsgatan samt att bibehålla befintliga rörelsestråk genom Ormkärr. Bebyggelsen kan bidra till att diversifiera upplåtelseformerna i Ormkärr samt öka stadskvaliteterna inom området, exempelvis genom att möjliggöra för förenings- och gemensamhetslokal.

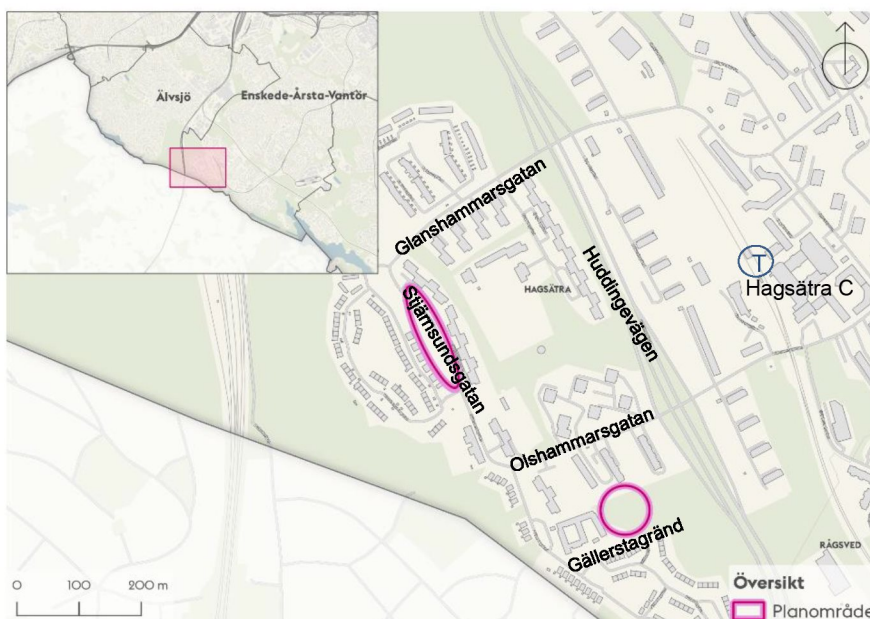
Syftet med planen är också att bidra till måluppfyllelsen för de visionsmål som formulerats för hela Fokus Hagsätra Rågsved;

1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är uppdelat i två olika områden. Det ena området ligger längs Stjärnsundsgatan och den andra ligger i det parkområde som kallas Ormkärsparken, invid Gällerstagrand. Planområdet är totalt cirka 0,85 ha stort.



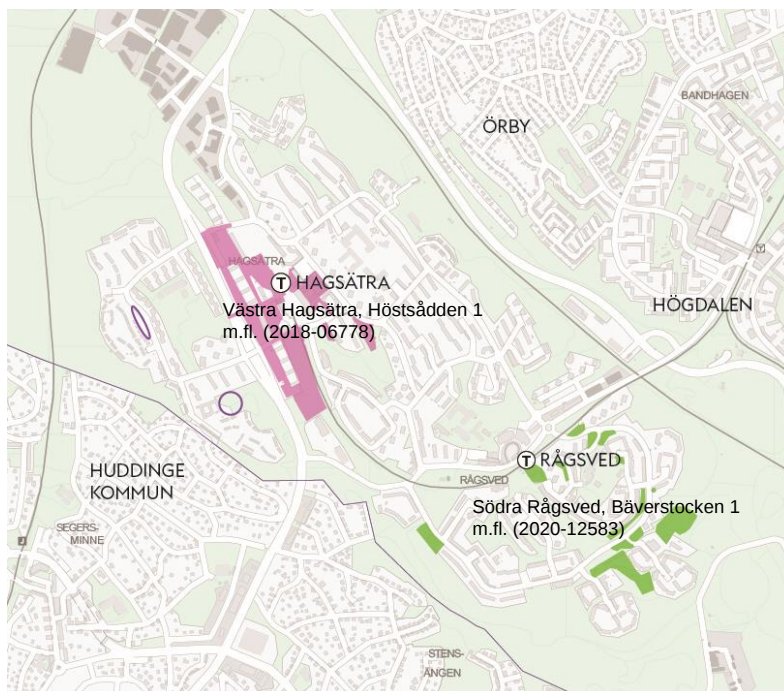
*Planområdets ungefärliga läge markerat med lila.*

#### Gällande detaljplan/-er

Området vid Stjärnsundsgatan omfattas av stadsplan PL. 6152 från 1963 och är idag planlagt som park, allmän plats. Området vid Gällerstagränd är planlagt som park, allmän plats i stadsplan PL. 5663 från 1961.

#### Pågående detaljplan/-er i området

Vid Hagsätra centrum pågår planarbete för detaljplan Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (diarienummer 2018- 06778). Planarbete pågår också för Södra Rågsved, Bäverstocken 1 m.fl. (diarienummer 2020-12583).



*Planområdet ungefärligt markerat med lila cirkel. Detaljplan för Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (2018-06778) markerad med cerise färg. Detaljplan för Södra Rågsved, Bäverstocken 1 m.fl. (2020-12583) markerad med grön färg.*

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved som ett av fyra fokusområden i ytterstaden med stora stadsutvecklingsmöjligheter och att området kan kompletteras med fler bostäder. Fler bostäder kan i sin tur kraftigt stärka förutsättningarna för kultur- och idrottssatsningar, arbetsplatser, företagande, utbildning och service. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa service som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen. Fokus Hagsätra Rågsved bidrar även med att stärka två av de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen; Rågsved-Högdalen-Bandhagen samt Hagsätra-Älvsjö. Sammantaget kan utvecklingen av Hagsätra och Rågsved bidra till en mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter och en mer sammanhållen stad. Översiktsplanen tydliggör att komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 2017-06-15, § 14 (dnr 2016-05329).



*De fem tänkta etappområdena som redovisades i start-PM, juni 2017*

#### Riksintressen

Huddingevägen nordöst om planområdet är av riksintresse.

#### Kommunala beslut i övrigt

##### *Stockholmsförhandlingen*

I 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav 45 900 i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

##### *Sverigeförhandlingen*

Området ingår också i influensområde för Sverigeförhandlingen. Sverigeförhandlingen är ett initiativ från Sveriges regering för att bl.a. få förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande i Stockholms län. Överenskommelsen omfattar fyra stora satsningar på kollektivtrafiken i länet samt över 100 000 nya bostäder fram till år 2035.

##### *Hagsätraskogens naturreservat*

Stadsbyggnadsnämnden (2021-03-11 § 8), exploateringsnämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden har godkänt ett förslag om inrättande av naturreservat i Hagsätraskogen. Nämnderna har föreslagit att beslut tas av kommunfullmäktige i frågan under våren.

##### *Markanvisning*

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2019 att markanvisa de två delområdena till ByggVesta och Stockholmshem. Syftet med den gemensamma markanvisningen är att bolagen ska samarbeta kring ett koncept för att skapa effektivare processer och

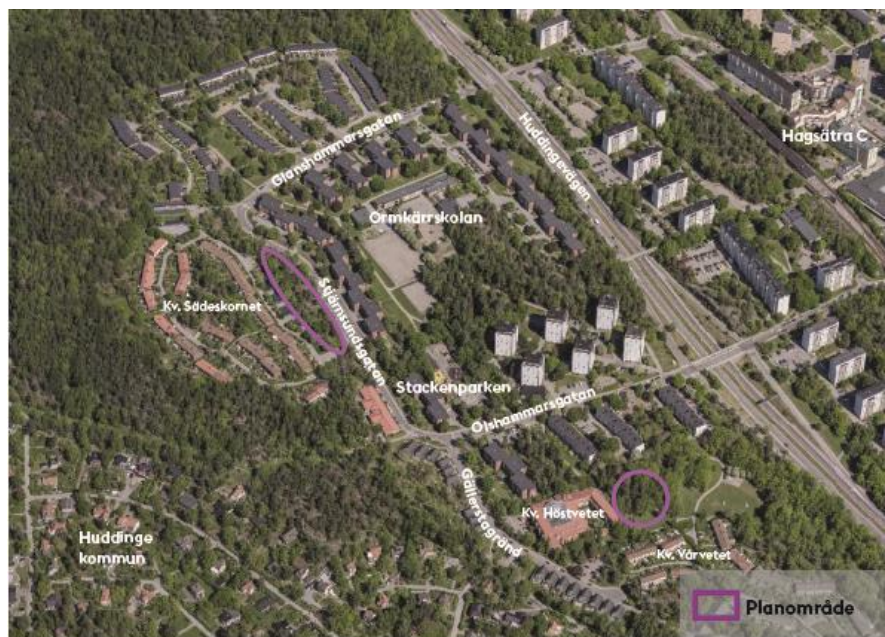


byggnation som möjliggör en prisrimlig hyressättning på de tillkommande bostäderna. Innan samråd ska bolagen komma överens om en fördelning av de anvisade markområdena.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Huddingevägens barriäreffekt gör att Ormkärr uppfattas som separerad från Hagsätra trots att det administrativt ingår i stadsdelen. Området avgränsas i söder av villaområden i Huddinge och i norr av Huddingevägen. Ormkärr består till stor del av bebyggelse i två till fyra våningar som i huvudsak tillkommit på 50- och 60-talet. Området uppfattas som grönt och bebyggelsen har en generell väst-östlig riktning längs de topografiska dalarna och åsarna. Ormkärrsskolan är områdets mittpunkt och genom området löper ett bostads- och naturnära parkstråk som ansluter till Hagsätraskogen i norr och mot Rågsveds friområde i söder. Parkvägarna passerar under gatorna genom gångtunnlar och stråket ansluter bilfritt till omgivande bostäder.



Ortofoto med ungefärligt planområde markerat med lila.

Bebyggelsen är uppförd av ett mindre antal privata aktörer och har ett enhetligt uttryck. Runt Ormkärsskolan består bebyggelsen av lameller i fyra våningar med förskjutna volymer utförda med fasad i brunrött tegel. Söder om Ormkärsskolan ligger en grupp med högre punkthus samt lamellbebyggelse tvärställda mot gatan. Inom kvarteret Sädeskornet väster om Stjärnsundsgatan samt söder om Ormkärssparken, vid Gällerstagrand, i kv. Vårvetet ligger radhuslängor. Förutom dessa två radhusområden ligger längs Gällerstagrand ett antal radhus som tillkommit under 2000-talet. Inom kvarteret Höstvetet, intill det södra delområdet ligger ett bostadshus från 1980-talet. Kvarteret är uppfört i tre våningar och byggt runt en ljusgård. I bottenvåningen mot parken ligger bostäder med privata uteplatser.



På vänstra bilden syns området vid Stjärnsundsgatan, på högra bilden området i Ormkärssparken (foto: stadsbyggnadskontoret).

### Kulturmiljö

Längs Stjärnsundsgatans norra sida är bebyggelsen grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket innebär att den är särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den sparade naturmarken som föreslås bebyggas är en del av områdets planering, vilket ger området ett stadsplanehistoriskt värde.

Bebyggelsen invid Ormkärssparken är både grön- och gulklassad. Gulklassad bebyggelse har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved har en kulturmiljöanalys samt en kulturhistorisk konsekvensbedömning av strukturplan för Fokus Hagsätra Rågsved tagits fram. Området vid Ormkärsparken är enligt analysen särskilt känsligt för ändringar och det är viktigt att bebyggelse på platsen anpassas till omgivningen i höjd samt att viktiga siktlinjer i parkrummet bevaras. Bebyggelsen vid Stjärnsundsgatan bör enligt analysen anpassas i sin höjd och skala till intilliggande bebyggelse.

#### Trafik och kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Längs Stjärnsundsgatan går busstrafik och intill planområdet finns en busshållplats. De båda delområdena ligger båda cirka 600 meter från tunnelbanestationen i Hagsätra. Byggnation pågår för ny tunnelbanesträckning. År 2025/2026 när den nya tunnelbanan beräknas stå klar förkortas restiden från 24 till 20 minuter mellan Hagsätra och T-centralen.

Längs Stjärnsundsgatan sker enligt mätning cirka 200 trafikrörelser per dygn. Gatuparkering sker på gatans södra sida. Trottoar finns längs en kortare sträcka närmast södra infarten till radhusområdet och i anslutning till busshållplatsen, i övrigt står bilarna parkerade direkt mot naturmarken.

#### Miljö

Inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved har en övergripande ekologiutredning genomförts. Enligt inventeringen av naturvärdesobjekt har området vid Stjärnsundsgatan visst naturvärde och består av hällmark med blandad skog. Området vid Gällerstagrand är mer av parkkaraktär där delar utgörs av blandskog, delvis på hällmark. Dessa delar är enligt inventeringen att klassa som ett naturvärdesobjekt med visst naturvärde. Inom parken, i närheten av planområdet finns även ett antal ekar.

Området vid Ormkärsparken ligger inom en ekologisk spridningskorridor för både eklevande insekter samt barrskogsmesar. Inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved har en strategi för grön infrastruktur för hela fokusområdet tagits fram. Denna anger att bebyggelse inom de delar där högre naturvärden finns inom Ormkärsparken bör anpassas efter naturvärdena på platsen. Frågan kring vilka naturvärden som finns och hur hänsyn kan tas till dessa samt eventuella spridningssamband ska studeras under planprocessen.

#### Buller

Planområdets del vid Stjärnsundsgatan utsätts för trafikbuller från Stjärnsundsgatan, men ljudnivån är förhållandevis låg.

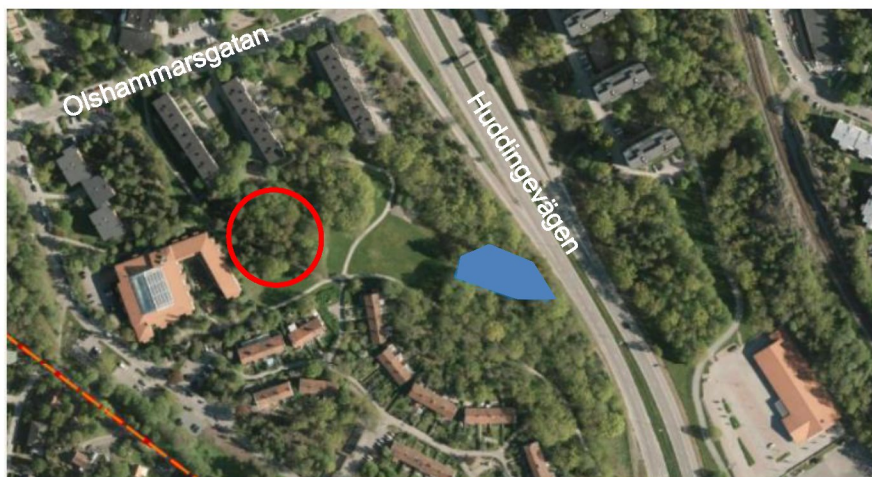


Planområdets del vid Gällerstagrand exponeras för trafikbuller från Huddingevägen. Ljudnivån är i området cirka 50 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens samt Magelungens tekniska avrinningsområden. Magelungen och Forsån uppnår inte god ekologisk och god kemisk status på grund av problem med både övergödning och miljögifter. Fiskarfjärden har måttlig ekologisk status enligt Vattenmyndighetens bedömning. Den uppnår inte god kemisk status på grund av höga halter av antracen och TBT.

Inom det lokala åtgärdsprogrammet för att förbättra vattenkvaliteten i Magelungen föreslås en dagvattendamm i Ormkärsparken, strax sydöst om planområdet.



*Ortofoto över planerad dagvattenåtgärd i Ormkärsparken. Planområdet markerat med röd cirkel (Stockholm stad).*

### Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

### Riskfrågor

Delområdet i Ormkärsparken ligger i närheten av Huddingevägen som är en sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till bebyggelsen överstiger 100 meter och några särskilda riskreducerande åtgärder bedöms inte nödvändiga.

### Service, idrott och kultur

I Hagsätra centrum ungefär 600 meter från de båda delområdena finns matbutiker, apotek, restauranger, bankomat, kemtvätt, blomster- och grönsaksaffär. I centrum finns även vårdcentral och psykiatrisk sjukvård, fritidsgård, kyrka och bibliotek. Cirka en kilometer från planområdet ligger Hagsätra idrottsplats.

Centralt i Ormkärr ligger parkleken Stackenparken som är en populär målpunkt för förskolorna i hela Hagsätra. Även Hagsätraskogen är en målpunkt i området. Vid södra delen av Stjärnsundsskolan ligger förskolan Skogsstjärnan.

#### Teknisk försörjning

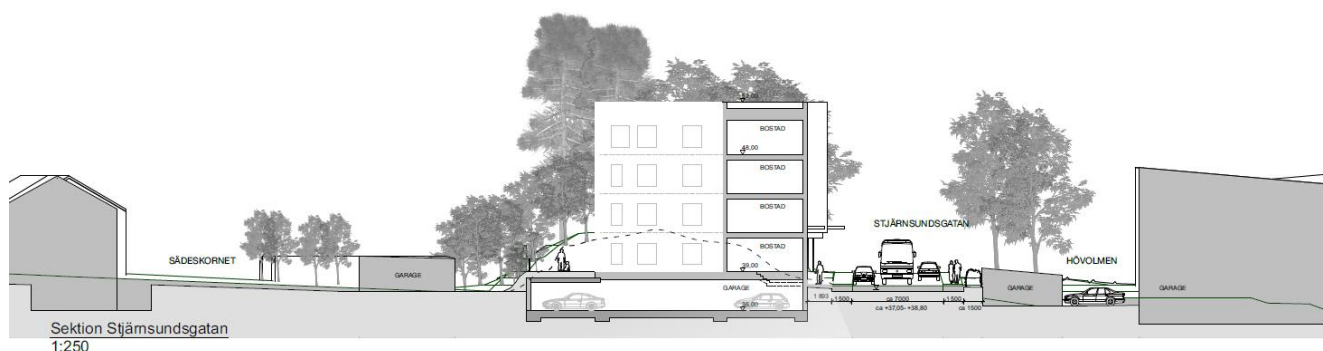
Området ligger i anslutning till teknisk infrastruktur. I den norra delen av Stjärnsundsgatan ligger en elnätstation.

### Planförslaget

Detaljplaneförslaget innebär ett möjliggörande av cirka 120 bostäder på två olika platser. Bebyggelse föreslås dels längs Stjärnsundsgatan samt i Ormkärsparken vid Gällerstagränd.

Bebyggelsen längs Stjärnsundsgatan behöver förhålla sig till omgivande bebyggelses skala och höjd. Här föreslås cirka 50 bostäder i tre till fyra våningar. Möjligheten att spara delar av naturmarken ska ses över i planarbetet och placering och utformning kommer att studeras vidare. Stjärnsundsgatan avses breddas och förses med trottoar på västra sidan.





Möjlig bebyggelse längs Stjärnsundsgatan mot norr. Snitt enligt pil i illustrationsplan ovan (Kirs + Dereka arkitekter).

I Ormkärsparken föreslås bebyggelse i tre till fyra våningar i en halvöppen kvartersstruktur som innehåller cirka 70 bostäder. Den halvöppna strukturen motiveras av möjligheten till angöring samt anpassning till befintlig bebyggelse och stadsbild. Den möjliggör också bevarande av värdefullt naturinslag i norr. Den intilliggande gång- och cykelvägen är del av det genomgående och trafikseparerade parkstråk som går igenom hela Ormkärr. Stråket ska fortsatt vara gent och tydligt men behöver ledas om för att skapa tillräcklig yta för ett nytt kvarter. Infart till kvarteret föreslås från Gällerstagrand på befintlig gång- och cykelväg. Angöring till de tillkommande bostäderna ska undvikas mot det genomgående parkstråket. Det är viktigt att kvarteret och gården anpassas till de naturliga förhållandena på platsen så att bebyggelsen bidrar till tydlighet i parkrummet och får en aktiv utformning i form av exempelvis öppna och uppglasade fasader mot parkstråket.







*Två alternativ för möjlig placering av bebyggelsen i Ormkärsparken (Kirs + Dereka arkitekter).*

Parkering till bostäderna avses lösas i underjordiskt garage och möjlighet att tillskapa samlingslokaler ska ses över på båda platserna. Förutsättningarna för en utåtriktad verksamhet bedöms som goda längs Stjärnsundsgatan. Placering och utformning ska utredas vidare under planarbetet.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 120 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på näringsliv och kompetensförsörjning.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Det är viktigt att bebyggelsen utförs med en hög kvalitet samt förhåller sig till sin omgivning i skala och höjd. Genom en genomtänkt gestaltning kan bebyggelsen bidra till att stärka gaturummet längs Stjärnsundsgatan samt tillföra ett positivt inslag i områdets stadsbild. I Ormkärsparken är det viktigt att förslaget tar hänsyn till både parkmiljön och intilliggande bostäder och dess uteplatser mot parkstråket.

### **En sammanhängande stad**

En socialt sammanhållen stad



Den trafikseparerade kopplingen genom tunneln under Olshammarsgatan och vidare mot parkleken Stacken kommer inte påverkas av planarbetet vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Föreslagna bostäder avses upplåtas med hyresrätt. Idag består bebyggelsen i Ormkärr framförallt av bostadsrätter. En annan upplåtelseform skulle diversifiera bostadsutbudet i området och kan möjliggöra för flera att bosätta sig i Ormkärr.

#### Trygghet

Med en genomtänkt placering längs Stjärnsundsgatan kan bebyggelsen bidra till en ökad upplevelse av trygghet längs med gatan. Genom den tillkommande bebyggelsen och fler ”ögon på gatan” kan den upplevda tryggheten förstärkas längs parkstråket.

#### Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

#### Trafik och mobilitet

Trafiksäkerheten längs Stjärnsundsgatan kan genom anläggande av en trottoar framför den tillkommande bebyggelsen förbättras.

Bebyggelsen kommer påverka sträckningen på gångstråket genom Ormkärsparken. Genom en omläggning kan längre siktlinjer skapas och orienterbarheten förbättras. Det är viktigt att angöring till de nya bostäderna inte påverkar gång- och cykelstråket negativt eller skapar en otydlig trafiksituation. Angöring och framkomlighet kommer att studeras vidare under planprocessen

Exploateringskontoret ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen kommer att påverka upplevelsen av det offentliga rummet. Nya byggnader längs Stjärnsundsgatan kommer att tydliggöra och stärka gaturummet. Mötet med den allmänna marken samt intilliggande fastigheter ska utformas så att både goda boende- och vistelsekvaliteter uppnås.

Befintliga uteplatser i bottenvåningen i kvarter Höstvetet intill delområdet i Ormkärsparken möter idag en öppen gräsyta, vilken kommer tas i anspråk för tillkommande bebyggelsen. Placering och utformning av tillkommande bebyggelsen och gårdsmiljön behöver beakta vistelsevärdena för befintliga bostäders uteplatser.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången till lekmiljöer och parkmark i Ormkärr. Bebyggelsen i Ormkärsparken kan samtidigt bidra till att tydliggöra parkrummet, skapa fler rörelser och en mer publik fasad mot parkstråket.

#### **En klimatsmart och tålig stad**

##### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark och mer hårdgjorda ytor än idag. Det är viktigt att studera eventuell påverkan på ekologiska värden och spridningssamband samt vilka eventuella kompensationsåtgärder som krävs för att bidra till ekosystemtjänster inom området.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att fler kan bo i ett kollektivtrafikhärläge. Initiala mätningar visar att områdena inte är särskilt bullerutsatta vilket ge förutsättningar för en god boendemiljö. Buller från Huddingevägen kan påverka de högre våningarna på bebyggelsen i Ormkärsparken och de uppmätta trafikflödena längs Stjärnsundsgatan behöver kontrolleras.

##### Teknisk försörjning

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Eventuella kostnader förknippade med flytt eller annan hantering av elnätstation ska hanteras av byggaktör.

#### **Planprocess**

##### **Process**

Planen avses drivas enligt standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samrådet.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Start-PM

maj 2021

Samråd

april 2022

Granskning

februari 2023

Antagande

juni 2023

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Stockholms hem och ByggVesta för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad. Bostäderna är också viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholms- och Sverigeförhandlingen. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild, dess värde för kulturmiljön samt ekologiska spridningssamband ska bostäderna gestaltas utifrån områdets kvalitéer och de specifika platsernas förutsättningar.

Förslaget innebär att naturmark ianspråk tas och att stadsbilden i området förändras. Avvägningar kommer att behöva göras mellan exploateringens omfattning, angöring och utformning i förhållande till bland annat kulturmiljö och ekologiska värden, ianspråktagande av parkmark samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och insyn.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**