

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Fader Bergström 3 i stadsdelen Hägersten (470 lägenheter samt två förskolor, varav en fristående)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planarbetet ska möjliggöra uppförande av cirka 470 lägenheter vid kvarteret Fader Bergström i västra delen av Axelsberg. Utöver bostäder ingår en fristående förskola på åtta avdelningar samt en förskola med fyra avdelningar i ett av bostadshusen. Marken ägs till största delen av Stockholms stad, en mindre del som ägs av Rikshem. Planområdet är markanvisat till fyra byggherrar: Skanska ca 230 lägenheter, Ikano ca 70 lgh, Lennart Ericsson ca 70 lgh och en av förskolorna samt Turako för den fristående förskolan. Utöver detta planerar Rikshem för ca 100 lägenheter inom egen fastighet.

En övergripande strukturstudie har tagits fram som bygger på en idé kring grupper av punkthus som placeras nära varandra med en tydlig relation till Selmedalsvägen. Strukturen medger många nya lägenheter, bevarade utblickar samt en stadsmässig gata med möjlighet till lokaler i bottenvåningar mot gatan. Förslaget innebär ett visst intrång i naturmark men är anpassat så att områden med högst naturvärden sparas.

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

Utlåtande

Syfte

Syftet med planarbetet är att möjliggöra för nya bostäder längs Selmedalsvägen i Axelsberg. Tillsammans med planerad bebyggelse i Axelsbergs centrum och vid Henriksbergs verksamhetsområde bildas en ny årsring inom Axelsberg, se karta nedan. Målsättningen är att planera för bebyggelse av hög kvalitet med en tydlig relation till områdets befintliga karaktär och att omforma Selmedalsvägen till en mer stadsmässig gata.

Ett ytterligare syfte är att planera för nya förskolor inom planområdet samt bra hantering av befintliga förskolor som behöver omlokaliseras i samband med den planerade bebyggelsen.



Orienteringskarta. Planområdet markerat med röd heldragen linje och dess närmaste omgivning. Pågående planarbete vid Axelsbergs centrum respektive Henriksbergs verksamhetsområde är markerade med röd streckad linje.

Bakgrund

En startpromemoria för planläggning av Axelsberg centrum, Fader Bergström och västra delen av Hägerstensvägen behandlades av stadsbyggnadsnämnden 2000-05-19. Programsamråd hölls 2002. Plansamråd hölls 2005 och tidigare detaljplaneförslag var utställt under 2007. Tidigare framtaget förslag för Fader Bergström innehöll en fristående förskola och åtta ungefär lika stora punkthus på sex våningar vända mot en separat angoringsgata med markparkering innehållande totalt cirka 120 lägenheter.

Projektet har sedan 2008 legat vilande i avvaktan på ett genomförandeavtal mellan SL och staden för att reglera överdäckningen av tunnelbanan. Under 2014 återstartades planarbetet och i januari 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden om fortsatt planarbete för Axelsbergs centrum med rivning av befintligt centrum samt uppdelning av planarbetet i två detaljplaner. I samband med återstarten beslutades om ett omtag kring Fader Bergström för att öka möjligheten till att bättre uppnå stadens bostadsmål och översiktsplanens intentioner kring områdets utveckling.

Plandata



Flygfoto över platsen. Helt röd markering redovisar ungefärlig utbredning av påbörjat planarbete.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar efter stadsbyggnadsnämndens beslut i januari 2015 båda sidor om Selmedalsvägen mellan Axelsbergs centrum och Mälarhöjden. Inom planområdet finns i dagsläget fyra förskolor med totalt cirka 17 avdelningar i äldre byggnader och i tillfälliga paviljonger. Området söder om Selmedalsvägen består av naturmark.

Markägförhållanden

Övervägande delen av planområdet ägs av Stockholms stad. Norr om Selmedalsvägen finns en fastighet som ägs av Rikshem via Specialboende i Stockholm AB.

Markanvisning

Skanska har sedan tidigare (2000-05-23) markanvisning i kv Fader Bergström på ca 120 lägenheter. I exploateringsnämnden den 10 december 2015 markanvisades ytterligare cirka 110 lägenheter till Skanska, varav alla är planerade att uppföras som bostadsrätter. Därutöver markanvisades 70 hyresrätter till Lennart Ericsson fastigheter AB och 70 bostadsrätter till Ikano samt en fristående förskola på sex avdelningar till Turako AB. Utöver detta planerar Lennart Ericsson för en förskola på fyra avdelningar integrerad i bostadshus.

Pågående planarbeten i området

I Axelsberg närområde finns flera planprojekt med pågående eller precis antagna planer. Det gäller ombyggnad av Axelsbergs centrum med nya bostäder, nya bostäder vid Henriksbergs verksamhetsområde, nya bostäder och förskola vid Stjärnströms väg och ny förskola vid Maja Myra, se karta sid 2. Dessutom planeras en ny förskola inom befintlig plan vid kv Arnljot. Sammanlagt ger det ett tillskott om 1225 lägenheter och 30 förskoleavdelningar (aktuellt planområde Fader Bergström inräknat) i området. En exploatering inom Fader Bergström innebär att fyra förskolor med cirka 17 förskoleavdelningar behöver omlokaliseras vilket ger ett faktiskt tillskott på 13 avdelningar.

Utöver detta planerar Stockholm Vatten att anlägga ett tillfälligt påslag vid Axelsbergs bollplan, se karta sid 2, till en arbetstunnel i samband med bygget av en avloppstunnel mellan Bromma och Henriksdal. För att hantera störningar i närområdet behöver projekten samordnas i genomförande och byggtid.

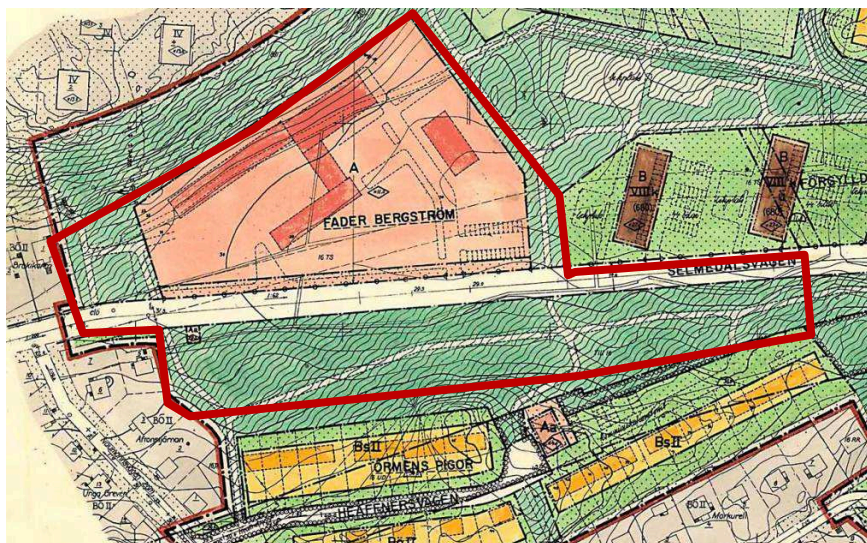
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området kring Selmedalsvägen ses som ett område i gränslandet mellan tät och gles stadsbebyggelse. Området pekats ut som område där sambandet mellan stadens olika delar bör stärkas.

Gällande detaljplan

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



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

Föreslagen förändring

Inför återstart av planarbetet har ett övergripande strukturarbete genomförts med målsättning att utveckla en struktur som bidrar till många nya bostäder i Axelsberg, tillför stadsmässiga kvalitéer och relaterar till områdets nuvarande struktur. Omgivningen kring planområdet präglas till stor del av en tydlig topografi, natur och relationen mellan hus och grönska. En målsättning med den tillkommande strukturen är att inte bygga bort dessa kvalitéer. En annan målsättning är att utgå från Selmedalsvägen som en samlande huvudgata för området och inte tillföra för mycket nya hårdgjorda ytor.

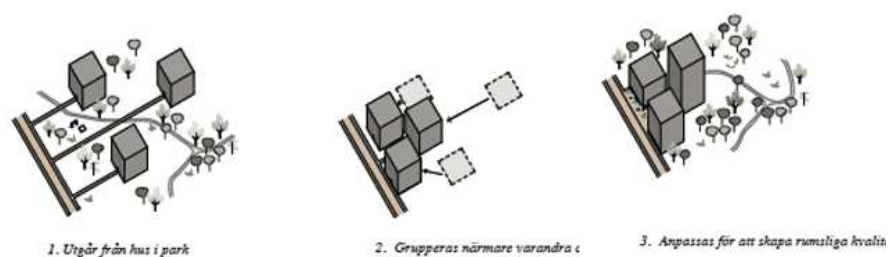
Struktur

Ett syfte med det framtagna strukturförslaget är att ny bebyggelse ska länka samman och relatera i skala såväl till skivhusen i öster, villaområdet i väster, punkthusen norr som radhusen i söder. Målsättningen är att ny bebyggelse ska stärka Selmedalsvägen som ett urbant stråk och koppling mellan Axelsberg och Mälarhöjden genom byggnader med lokaler i bottenvåningar och en varierad men uppbruten stadsmässig karaktär med hus och entréer som möter gatan. Förslaget innebär ett intrång i befintlig naturmark, främst söder om Selmedalsvägen men förslaget är anpassat efter ekologiska inventeringar med utgångspunkten att spara de värdefullaste naturpartierna i stor utsträckning. Ekbacken samt den karaktärfulla söderslutning mot Klubbacken föreslås bevaras i sin helhet. För att stärka kvalitéerna i de offentliga rummen planeras även upprustning av omkringliggande park- och naturområden samt en översyn av gångvägnätet i området.



Illustrationsplan med föreslagen ny struktur. Hushöjder är redovisade med latinska siffror. Orange streckad linje markerar huvudgångstråken i området, huvudsakligen i befintliga lägen. Mörkgröna träd med större cirklar är befintliga träd som är möjliga att spara med föreslagen struktur. Illustration Grontmij.

Förslaget relaterar till den punkthustypologi som redan finns vid Klubbbacken norr om planområdet. I förslaget grupperas punkthusen i ett tätare sammanhang än vid Klubbbacken, vilket gör att punkthusen får en markerad yttre mer offentlig och inre mer privat sida vilket även tydligare formar rumsligheten mellan husen.



Principillustration som redovisar skillnaden på placering av föreslagna punkthus vid Fader Bergström jämfört med t.ex. Klubbbacken.

Punkthusen norr om Selmedalsvägen arrangeras i grupper om tre: det första huset ligger i direkt anslutning till gatan med möjlighet till publika lokaler och garagedfart, det andra huset är något tillbakadraget från gatan. Söder om Selmedalsvägen är planområdet inte lika djupt och där arrangeras husen istället i grupper om två till tre

hus där det ena huset ligger i direkt anslutning till gatan och det andra är något indraget med förgårdsmark. Genom att placera lägre hus på södra sidan av Selmedalsvägen skapas förutsättningar för en ljus och solig gata trots relativt smala mått.



Foton från framtagen modell. Modell Jägnefält Milton.



Sektion längs med Selmedalsvägen som redovisar första kvarterets relation gentemot skivhusen vid centrum och punkthusen vid Klubbacken. Sektion Jägnefält Milton.

Skalan och bostadstyperna varieras genom att husens höjder varieras från stadsvillor i 4 våningar till punkthus i tio våningar. Kontoret ställer sig positivt till att även pröva ett enstaka hus med upp till 14 våningar i norra delen av planområdet.

Strukturen bygger på en idé om ett gemensamt grundläggande tema för de olika husen. Målsättningen är att både ge området en egen identitet och en relativt stor variation. Temat bygger på ett förslag med en publik sockel med förhöjd våningshöjd, våningsplan med indragna eller sammanhållna balkonger och en indragen överbyggnad. Parkeringen planeras att ligga under mark med sammanlänkade garage

mellan flera husgrupper vilket skapar förutsättningar för gröna gårdar. Utöver bostäder planeras för en fristående förskola med åtta avdelningar och en förskola med fyra avdelningar inom ett av bostadskvarteren.



*Principillustration
med gemensamt
tema för området:
markerad sockel,
våningsplan med
sammanhållen
volym och
taklandskap med
egen karaktär.
Illustration
Jägnefält Milton.*



Modellfoto som redovisar anpassning mot omgivande villa och radhusbebyggelse där en tvåvåningsförskola möter befintlig villabebyggelse. Modell Jägnefält Milton.

Enskilda bebyggelseförslag

De enskilda byggherrarna som har anvisats mark inom området respektive äger fastighet i planområdet har börjat bearbeta strukturskissen och tagit fram tidiga strukturförslag. Volym,

gestaltning och exakt placering av byggnader planeras att studeras vidare under planarbetet.



Illustration av gemensam förgård sett från Selmedalsvägen. Illustration Jägnefält Milton på uppdrag av Lennart Ericsson fastigheter AB.



Tidig illustration av hus längs med Selmedalsvägen. Illustration Jägnefält Milton.



Tidig illustration av hus vid västra delen av Selmedalsvägen. Utopia arkitekter på uppdrag av Skanska.



*Tidig volymskiss punkthus del i sydöstra delen av planområdet.
Illustration Arkitekthuset på uppdrag av Ikano.*



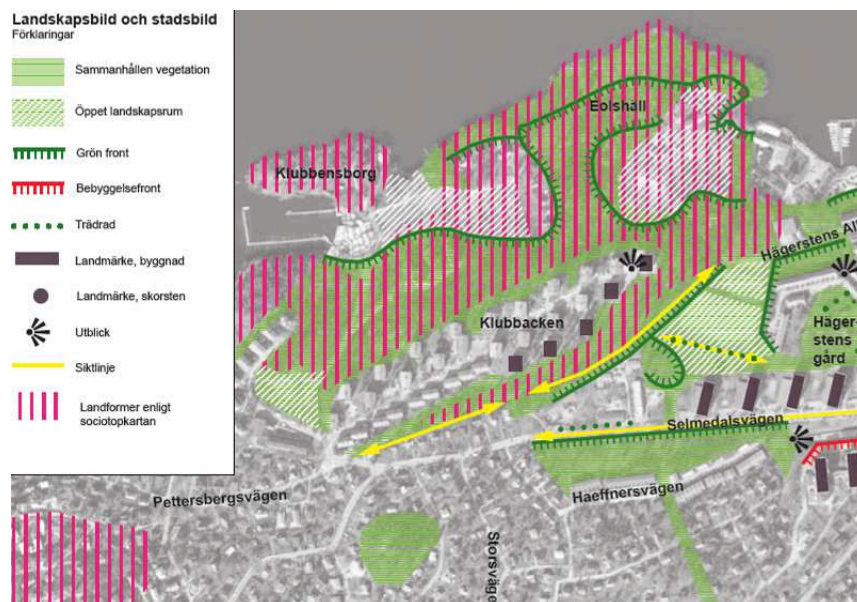
Volymmodell och sektion ny förskola i västra delen med pergola för lek och utevila under tak. Förskolan planeras ha två plan med entréer både från Selmedelsvägen på det nedre planet och sidoentré från övre plan från parkväg i norra delen. Förskolegården är vänd mot punkthusen. Illustration Jägnefält Milton på uppdrag av Turako.

Förutsättningar

Natur - landskapsbild

Landskapet är i grunden ett sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och dalgångar. De högre partierna är bevuxna med hällmarkstallskog medan dalgångarna domineras av lövträd. Selmedalsvägen ligger i en dalgång med öst-västlig riktning som fortsätter mot Mälarhöjden i väster och Örnberg och Aspudden i öster. Dalgångarna definieras av omgivande höjdparter såsom Klubbacken och höjden med Hägerstens gård samt norrsluttningarna i Hägersten och Mälarhöjden. Klubbacken är i Stockholms stads sociotopkarta från 2004 utpekad/klassificerad som en landform av betydelse för Stockholms landskapsbild och

naturkaraktär. Området präglas också av närheten till Mälaren och ett för Stockholm karaktäristiskt naturlandskap.



Analys landskapsbild. Utsnitt ur för Axelsberg framtagen landskapsanalys. Illustration Grontmij.

Det kuperade landskapet gör att upplevelsen av landskapets karaktär ofta skiftar beroende på var betraktaren befinner sig. De stora öppna landskapsrummen där överblick ges är få. Långa siktlinjer och platser som ger utblick är viktiga för upplevelsen av Axelsberg som stadsdel.

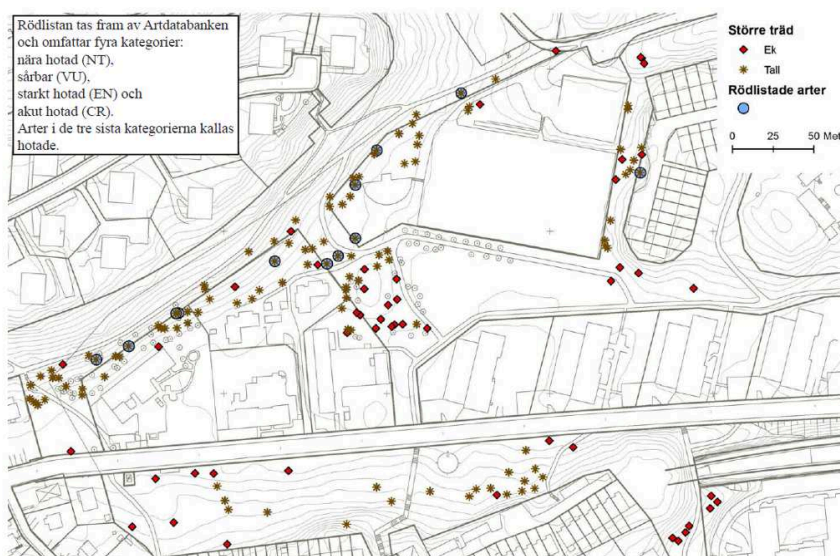
Flerbostadshusen i Axelsberg är huvudsakligen placerade i landskapet så att de bildar framträdande siluetter eller landmärken. I några fall skapar de kraftfulla bebyggelsefronter som bildar en såväl visuell som fysisk barriär. Skivhusen längs Selmedalsvägen är både landmärken och fronter beroende på var betraktaren står placerad.

Nuvarande förhållande – naturmiljö

Stora delar av planområdet är redan urbaniserat, men tre naturområden finns i området, skogen söder om Selmedalsvägen, sydslutningen längs Gamla vägen och träden kring fotbollsplanen.

Skogen söder om Selmedalsvägen är ett ca 300 m långt och ca 50 m brett skogsområde. Området består huvudsakligen av blandskog som är medelålders. Det ekologiska värdet hos detta område är framförallt som vardagsnatur, men där de västra delarna är mer värdefulla än de östra.

Sydsluttningen mot Klubbacken består av en moränsluttning med framförallt ek och tall. En hel del av dessa träd är gamla och relativt stora. På elva av tallarna har rödlistade arter hittats, talticka på samtliga träd, och på ett träd även vintertagging. Dessa arter är nära hotade (NT). Sydsluttningen har troligen också betydelse som övervintringslokal för insekter som t.ex. humlor och solitärbin. Detta område har näst högsta värde inom planområdet (klass 2).



Utreddningskarta större träd. Illustration Connec konsulterande ekologer.

Söder om fotbollsplanen och sydsluttningen finns ett ekområde med flera gamla och yngre ekar samt en del grövre tallar. I området finns nio ekar med en stamdiameter på 80 cm eller mer. (s.k. jätteekar). Inga rödlistade arter har hittats i detta område, men detta område har klassats högst i utredningen (klass 1) och har bl.a. en viktig funktion i ekhabitatnätverket.

Sydsluttningen mot Klubbacken tillsammans med området kring Eolshäll ingår i ett sammanhängande barrskogsområde. Detta område är dock tämligen isolerat från andra barrskogsområden. Inga kända groddjurslokaler finns i planområdet eller i närheten.

Nästan hela planområdet ligger inom ett kärnområde för eklevande insekter. Ekdungarna söder och öster om fotbollsplanen med de jätteekar som står här har störst betydelse för habitatnätverket. Sambandet är framförallt norrut mot Eolshäll, men det finns även ett svagt samband österut över Hägerstens gård via området kring Axelsbergs centrum till Hägerstensåsen.

Bebyggelsekaraktär

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

Bebyggelsen inom planområdet består uteslutande av enkla förskolebyggnader av trä, varav en är en tillfällig modulförskola.



Överlagrad karta bebyggelsekaraktärer och Stadsmuséets klassificeringskarta. Blåklassad bebyggelse har högst värde följt av grön. Röda området redovisar värdefulla helhetsmiljöer. Illustration Grontmij.

Buller

Selmedalsvägen har relativt lite trafik och låga hastigheter. Det är möjligt att bebyggelsen kan hanteras utan särskilda behov av tyst sida. Detta kommer att studeras vidare i fortsatt arbete.

Tillgänglighet

Huvudstråken vid Selmedalsvägen är relativt plana och fullt tillgängliga. Stråk i naturmark mot omgivande höjdparter har på många ställen inslag av trappor. Nya bostäder kommer alla ha entré

i nivå mot Selmedalsvägen och tillgängligheten bedöms kunna hanteras.

Riskfrågor

Planområdet består av naturmark och förskoleytor på tidigare åkermark. Inga kända äldre verksamheter av förorenande karaktär har bedrivits i området. Det finns en äldre branddamm i området som troligtvis behöver flyttas eller utgå. Tunnelbanan passerar i berg i anslutning till planområdet vilket kan ge vissa restriktioner för sprängning vilket behöver studeras vidare.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Planprocess och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med utökat förfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM i SBN	februari 2016
Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	4:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	1:e kvartalet 2017

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med inblandade bygg- och fastighetsbolag.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Ny bebyggelse vid kvarteret Fader Bergström kan möjliggöra ett betydande tillskott av bostäder i Axelsberg. Jämför med tidigare framtagna förslag innebär det nya angreppssättet en mer än dubblad exploatering, men också nya kvalitéer i form av lokaler och entréer mot gatan som stärker Selmedalsvägen. Jämfört med tidigare

förslag planeras all parkering ske i garage vilket minskar behovet av nya hårdgjorda ytor radikalt.

Förskolor

Kvarteret Fader Bergström rymmer idag kring 17 förskoleavdelningar fördelade på fyra förskolor. Bostadsbyggandet i kvarteret kräver att de befintliga förskolorna får nya permanenta placeringar och att det tillkommande förskolebehovet hanteras. Staden planerar för flera nya förskolor i närområdet, bland annat vid Maja Myra och Stjernströms väg samt genomför förberedande studier för fler i området för att säkerställa tillgången till förskolor. En samordning i byggtid och byggordning mellan ny bebyggelse och flytt av befintliga förskolor är central. En barnkonsekvensanalys ska tas fram i det fortsatta arbetet.

Hantering av naturmark

En exploatering på båda sidor av Selmedalsvägen innebär att en del naturmark ersätts med bostäder. Staden har därför i ett tidigt skede både tagit fram landskapsanalys och naturinventering för att identifiera vilka värden som de olika delområdena har. Den föreslagna strukturen innebär ett visst intrång i värdefull naturmark men innebär i stort att alla naturområden av högt värde inom området kan sparas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvägningen mellan exploatering och bevarande är rimlig i förhållande till behovet av bostäder.

Struktur

Den föreslagna bebyggelsestrukturen med punkthus i grupper är relativt oprövad i Stockholm. Strukturen kommer ge området en egen identitet samtidigt som stora delar av bebyggelsen har en tydlig relation till gaturummet. Stadsbyggnadskontoret tror att strukturen kan möjliggöra ett område med många kvalitéer, som utblickar, variation och koppling till naturen. Punkthusstrukturer kan ibland skapa diffusa gränser mellan offentliga och privata zoner och kontoret tror att det i den fortsatta processen är viktigt att utveckla konceptet vidare för att tydliggöra gränser mellan kvartersmark och allmän mark, t.ex. genom väldefinierade gårdsmiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT