

Handläggare
Viktor Hemling
Telefon 08-508 272 38**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av bostäder inom fastigheten Fröken Julie 1 i stadsdelen Hägersten (25 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz	Monika Joelsson	Pia Ölvebro
Stadsbyggnadsdirektör	Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för kompletterande bebyggelse längs Gösta Ekmans väg med cirka 25 nya bostäder. Planen ska möjliggöra för två punkthus i anslutning till gatan med lokaler i bottenvåningarna, på mark som idag består av öppen gräsyta och parkering. Ny bebyggelse ska underordna sig skivhusen längs Gösta Ekmans väg och läsas som ett nytt sammanhållet arkitektoniskt lager.

De stråk som passerar inom och i närheten av planområdet ska stärkas och gatans och parkstråkens gröna karaktär ska värnas. Ny bebyggelse i ett service- och kollektivtrafiknära läge ska bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum.

Planområdet är beläget i Hägersten med närhet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar fastigheten Fröken Julie 1 i sin helhet. Marken ägs av Primula Fastighets AB.

Anslutning till gaturummet, parkering, skyfall, bebyggelsens utformning och bevarande av grönska längs Gösta Ekmans väg behöver studeras vidare och hanteras i fortsatt planarbete. Påverkan på kulturmiljön och hur ny bebyggelse förhåller sig till de karaktäristiska skivhusens siluett och siktlinjer behöver utredas särskilt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

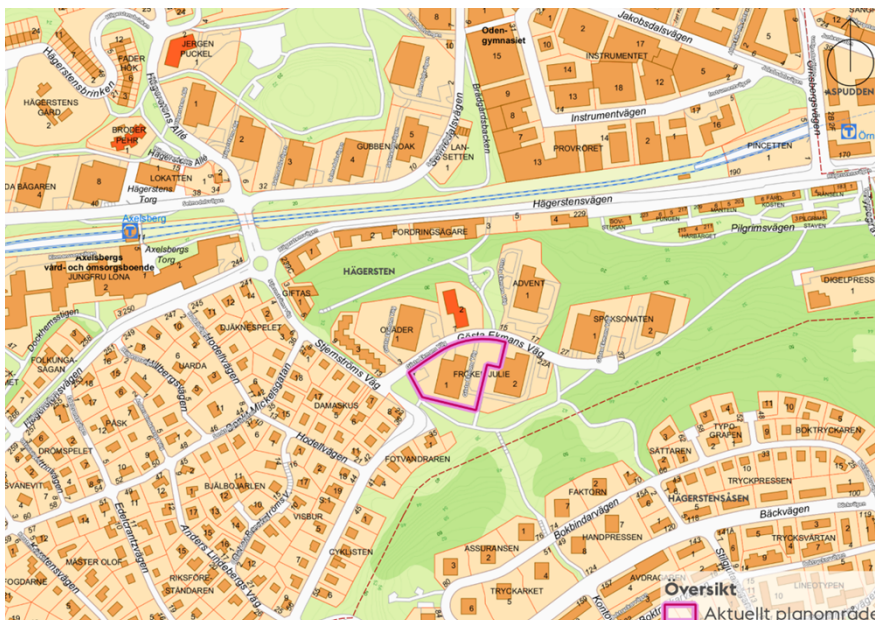
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för kompletterande bebyggelse längs Gösta Ekmans väg med cirka 25 nya bostäder. Planen ska möjliggöra för två punkthus i anslutning till gatan med lokaler i bottenvåningarna. Ny bebyggelse ska underordna sig skivhusen längs Gösta Ekmans väg och läsas som ett nytt sammanhållet arkitektoniskt lager.

De stråk som passerar inom och i närhet av planområdet ska stärkas och gatans och parkstråkens gröna karaktär ska värnas. Ny bebyggelse i ett service- och kollektivtrafikhärläge ska bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med närhet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar fastigheten Fröken Julie 1 i sin helhet. Området är ca 5400 kvadratmeter stort och gränsar i öster mot fastigheten Fröken Julie 2 och i övrigt mot fastigheten Hägersten 1:1.

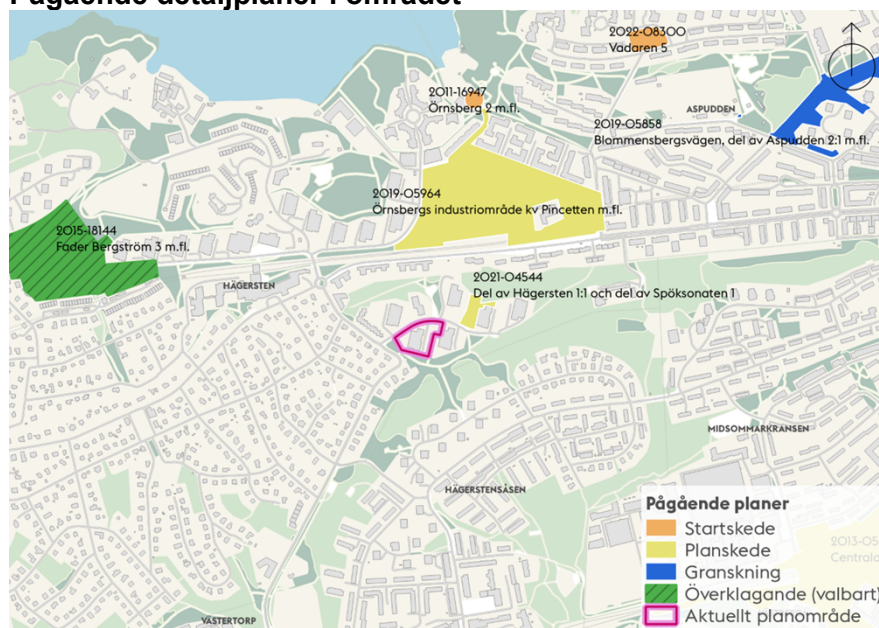


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning. Axelsbergs tunnelbanestation syns nordväst om planområdet och Örnbergs till nordöst.



Snedbild över området med skivhusen vid Gösta Ekmans väg. Planområdet markerat med röd linje. Vy mot syd.

Pågående detaljplaner i området



Pågående planer i området.

- Detaljplan för Vadaren 5, dnr 2022-08300. Påbyggnad av befintligt garage med 100 studentbostäder, startskede.
- Detaljplan för Örnberg 2 m.fl., dnr 2011-16947. Uppförande av två bostadshus med cirka 65 lägenheter. Planen är vilande.
- Detaljplan för Blommenbergsvägen, del av Aspudden 2:1 m.fl, dnr 2019-05858. Bostadshus längs Blommenbergsvägen, Hövdingagatan och Erik Segersälls väg, cirka 215 lägenheter, granskningsskede.

- Detaljplan för Örnbergs industriområde kv Pincetten m.fl., dnr 2019-05964. 700-1200 bostäder, lokaler, förskolor och skola, planskede.
- Detaljplan för Fader Bergström 3 m.fl., dnr 2015-18144. Cirka 470 nya bostäder och två förskolor. Planen är överklagad.
- Detaljplan för del av Hägersten 1:1 och del av Spöksonaten 1, dnr 2021-04544. Bostadshus längs Gösta Ekmans väg, cirka 80 bostäder. Planen är på samråd.

Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan från 1959 (Pl 5097) reglerar byggnadskvarter för bostäder, med mark som inte får bebyggas (prickmark). I den östra delen av området finns en byggrätt för handelsändamål (R) som inte nyttjats. Byggrättens fanns för att ha möjlighet att uppföra en friliggande livsmedelsbutik.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Fröken Julie 1 som ägs av Primula Byggnads AB genom Fastighetsbolaget Julie AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen ligger planområdet delvis inom område som klassas som *blandad stadsbebyggelse med stora stadsutvecklingsmöjligheter, där omfattande komplettering med bostäder, service och kultur föreslås*. Planområdet ligger nära Stjernströms väg som är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen. Det är angeläget att stärka de lokala centrumen, bland annat i Axelsberg.

Stockholms byggnadsordning

Axelsberg karaktäriseras som storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen anges bland annat att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och den gröna karaktären ska tas tillvara och utvecklas.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Ytor som omfattas av planförslaget nyttjas idag som markparkering respektive öppen gräsyta.

Stadsbild och karaktär

Axelsbergs bebyggelse präglas av de stora skivhusen längs Selmedalsvägen som fortsätter upp längs Gösta Ekmans väg, på en höjd söder om Hägerstensvägen. Skivhusen uppfördes inom ramen för miljonprogrammet mellan 1965 och 1973. De är placerade med samma riktning i landskapet. Bebyggelsegruppen längs med Gösta Ekmans väg utgörs av sex skivhus i åtta våningar. Längs med gatan finns även en förskola som uppfördes under 2010-talet. Omgivande bebyggelse består av villabebyggelse från 1920-1960-talen samt flerbostadshus längs med Hägerstensvägen uppförda under början av 2000-talet. Axelsbergs centrum ligger centralt vid tunnelbanestationen.



Vy österut längs Gösta Ekmans väg. En av de föreslagna platserna för förtätning är på markparkeringen till höger i bild.

Kulturmiljö

Byggnaden på fastigheten Fröken Julie 1 har grön klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, d v s bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Några omgivande byggnader har gul klass vilket innebär att de bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



Karta som visar kulturhistorisk klassificering. Planområde markerat med röd streckad linje.

Trafik och kollektivtrafik

Angöring till fastigheten sker direkt från Gösta Ekmans väg, en återvändsgata som via Stjärnströms väg ansluter till Hägerstensvägen som är områdets huvudgata. Parkering sker i garage samt markparkering på fastigheten. Lokala gång- och cykelvägar passerar intill planområdet. Axelsbergs tunnelbanestation ligger inom 600 meters gångavstånd från planområdet. Buss 153 som trafikerar sträckan Bredäng-Fridhemsplan har hållplatslägen vid Axelsbergs tunnelbanestation och på Hägerstensvägen nedanför planområdet. Närtrafiklinjen 907, anpassad för äldre, stannar i närhet till fastigheten. Den trafikerar sträckan Axelsberg-Gröndal.

Miljö

Längst med Gösta Ekmans väg går en dubbelsidig trädallé som bör omfattas av biotopskydd. Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter samt groddjur. Planområdet ligger inom spridningszon för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden.

Störningar och risker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Dagvatten från området leds idag via kombinerade ledningar till Himmerfjärdsverkets reningsverk och sedan vidare ut i recipienten Himmerfjärden.

Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet enligt tillgängliga planeringsunderlag och plandata. Stockholms bilspecialist finns intill den föreslagna östra byggnaden.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till området.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen



Förslag till lokalisering av byggnadsvolymer. Byggnadernas lokalisering och orientering ska studeras under planarbetet. Befintliga byggnader i ljusgrått med tillhörande parkeringshus i en våning i vitt. Röd markering runt berörd fastighet.

Bebyggelseförslaget redovisar två stycken fem våningar höga punkthus inom fastigheten Fröken Julie 1. Husen ligger längs Gösta Ekmans väg. Det västra ligger på en befintlig markparkering och det östra på en öppen gräsyta. Under planarbetet ska byggnadernas storlek, placering och orientering i förhållande till befintlig bebyggelse och gaturum studeras. Höjden ska vara tydligt lägre än skivhusen. Maximalt fem våningar mot gata bedöms lämpligt.

Byggnaderna ska ha lokaler för gemensamt eller kommersiellt ändamål i bottenvåningarna och bidra till en ökad aktivitet och upplevd trygghet längs Gösta Ekmans väg. I planarbetet ska prövas om allén längs gatan kan bevaras i sin helhet. Förgårdsmarkens utformning bör tillföra en ny kvalitet i gaturummet, i syfte att bidra till en mer aktiv och variationsrik stadsmiljö.

Under planprocessen bör prövas om befintliga garagebyggnaders fasader kan öppnas upp mot gatan. Parkering behöver studeras samlat för både befintliga och nya bostäder. Utformning av angöring och trafikrörelser behöver beakta närliggande förskola.

Arkitektonisk idé

Bebyggelsen ska i skala tydligt underordna sig de befintliga skivhusen längs Gösta Ekmans väg och ge intryck av ett nätt tillägg. Volymerna ska placeras på ett hänsynsfullt sätt i relation till den befintliga bebyggelsen och gårdsmiljöer. Gaturummet ska ha en grön karaktär med träd och förgårdsmark där bebyggelsen ska värna

och utveckla befintlig identitet samt bryta ner den storskaliga känslan i området.

Den tillkommande bebyggelsen ska ge intryck av ett sammanhängande arkitektoniskt lager tillsammans med pågående detaljplan för kompletterande bebyggelse i området.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för cirka 25 bostäder i ett attraktivt läge, nära till natur, service och kollektivtrafik.

En socialt sammanhållen stad

Planen bidrar med bostäder på en naturnära, attraktiv plats som är välförsörjd med kollektivtrafik. Bostäderna kan bidra till ett tryggare gaturum och till att lokal närservice kan utvecklas i linje med översiktsplanen.

Trygghet

Ny bebyggelse som aktiverar gatan och skapar ett större flöde av människor kan bidra till ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Planförslagets möjliga bidrag till ökad trygghet och dess närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse ska underordna sig intilliggande, tidstypisk bebyggelse och det gröna gaturummet.

Ny bebyggelse inom fröken Julie påverkar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden, avseende stads- och landskapsbild. Placering av nya byggnader intill den enhetliga gruppen av skivhus och i en siktlinje kan påverka läsbarheten av den väl genomarbetade stadsplanen negativt. Stadsbyggnadskontorets avvägning är att nya bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärlä motiverar att bebyggelse på platsen provas i en planprocess.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse avses utformas för att underordna sig intilliggande byggnaders volym. Ny bebyggelse inom planområdet ska läsas samman med eventuella tillkommande samtida byggnader längs Gösta Ekmans väg.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor. Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastighet i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet.

Trädinmätning och ekologisk värdering bör göras för att redovisa eventuell förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt om biotopskydd råder för trädallén. Befintliga träd och grönska i området och längs Gösta Ekmans väg ska värnas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk. Boende i de nya bostäderna får nära till grönområden och promenadstråk längs Mälaren.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för buller eller luftföroreningar över gränsvärdena. Planen bör dock säkerställa att uteplatser placeras så att riktvärden för trafikbuller på uteplats kan uppnås. Risker för störningar från närliggande verksamhet bör beaktas och hanteras.

Inga kända källor till markföroreningar finns på platsen men en översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras för att säkerställa lämplig markanvändning. Flödesväg för skyfall passerar genom området och en fördjupad skyfallsmodellering bör göras för att redovisa förutsättningar och risk för översvämning samt förslag på åtgärder.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning av 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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

Start-PM	december 2023
Samråd	augusti 2025
Granskning	juni 2026
Antagande SBN	december 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av området med cirka 25 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett kollektivtrafiknära läge. Komplettering med ytterligare byggnadsvolymer på fastigheten Fröken Julie 1 bidrar till ett mer effektivt nyttjande av marken och möjlighet att omvandla delar av befintlig markparkering och grönyta till bostäder. Detta kan bidra till målet om en klimatsmart och tålig stad.

Projektet kan även bidra till att stärka det lokala sambandet till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation genom ett tydligare definierat gaturum. Den tillkommande bebyggelsen ska med sina lokaler för gemensamt ändamål i bottenvåningarna bidra till en ökad aktivitet och upplevd trygghet längs Gösta Ekmans väg.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Ny bebyggelse med bostäder som bildar trygga och sammanhängande stadsrum ska tillföras området samtidigt som ursprunglig stads- och landskapsbild bör vara fortsatt läsbar. Bebyggelsen ska i skala tydligt underordna sig de befintliga skivhusen längs Gösta Ekmans väg och ge uttryck av ett nätt tillägg. Volymerna ska placeras på ett hänsynsfullt sätt i relation till den befintliga bebyggelsen och gårdsmiljöer.

Anslutning till gaturummet, parkering, skyfall, bebyggelsens utformning och bevarande av grönska längs Gösta Ekmans väg behöver studeras vidare och hanteras i fortsatt planarbete. Påverkan på kulturmiljön och hur ny bebyggelse förhåller sig till de karaktäristiska skivhusens siluett och siktlinjer behöver utredas särskilt.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT