

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

## **Startpromemoria för planläggning av Mälarhöjden 1:1 invid Slättgårdsvägen i stadsdelen Mälarhöjden (ca 70 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson  
T.f. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
T.f. Avdelningschef

Pia Ölvebro  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge längs med Slättgårdsvägen i centrala Mälarhöjden. Gatan ska stärkas som ett urbant stråk.

Det aktuella planområdet är ett parkområde kallat Branterna, beläget i Mälarhöjden. Området sträcker sig längs Slättgårdsvägens västra sida från Mälarhöjdens kyrka i norr till kvarteret Bagaren i söder. Parkmarken består av naturmark bevuxen med blandskog och berg i dagen och området karakteriseras av en brant topografi.

Förslaget innebär nya flerbostadshus längs med Slättgårdsvägen. Bebyggelsen bedöms kunna bli tre till fem våningar hög och omfatta ca 70 bostäder. Parkering ska ske i garage. Planförslaget kan möjliggöra nya flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge och stärka Slättgårdsvägen som ett urbant stråk i Mälarhöjden.

Ny bebyggelse bör relatera i skala och uttryck till omgivande bebyggelse längs med Slättgårdsvägen. Med en karaktär av stadsvillor kan bebyggelsen bidra till att både relatera i skala till omgivande villabebyggelse och till den högre bebyggelseskala som planeras i södra delen av Slättgårdsvägen vid Mälaräng. Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och bidrar även till att skapa en bättre balans mellan boendeformer och bostadsstorlekar i Mälarhöjden.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret 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

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus i ett kollektivtrafikhögt läge längs med Slättgårdsvägen i centrala Mälarhöjden och stärka gatan som ett urbant stråk i Mälarhöjden.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget inom delar av fastigheterna Mälarhöjden 1:1, Mälarhöjden 2:1 och är cirka 27000 kvadratmeter stort.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.*

#### Pågående detaljplaner i området

**2012-18011 Del av Sättra 2:1 intill Konduktören (överklagande).**  
160 nya bostäder.

**2015-18144 Fader Bergström 3 mfl (överklagande).** 445 nya bostäder, förskola och park.

**2016-14271 Centrala Bredäng (startskede).** 750 nya bostäder, centrumfunktioner, omvandling av gator.

**2017-17030 Skridskon 1 mf (överklagande):** 50 nya bostäder.

**2020-15949 Nordens Vänner 2 mfl (granskning).** Ny förskola, 8 avdelningar.

**2020-09513 del av Hägersten 1:1 invid Klubbacken (startskede).** 200 nya bostäder och förändrad utbredning av park.

**2021-14634 Sigbardiorden 1 mfl (startskede).** 75 nya bostäder.

**2021-02857 Bellmanskällan 11 (startskede).** 70 nya bostäder och utveckling av centrumfunktioner.

**Gällande detaljplaner**

För planområdet gäller *stadsplan för Mälarhöjden och del av Hägersten (Pl 1137b)* som vann laga kraft 1939. Planen anger parkmark och gata för aktuellt planområde. Genomförandetiden har gått ut.

**Markägoförhållanden**

Marken ägs av Stockholms stad.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Översiktsplan**

Mälarhöjden har vissa möjligheter till stadsutveckling, främst i omvandling av lokala vägar och i anslutning till tunnelbanestationen. Enligt översiktsplanen ska ett strategiskt samband mellan Mälarhöjden och Bredäng utvecklas. Slättgårdsvägen är utpekad som urbant stråk.

**Stockholms byggnadsordning**

Mälarhöjden beskrivs i stadens byggnadsordning som en villastad. Villastaden har en brokigare bebyggelsestruktur än stadens egnahemsområden och det har skett en succesiv förtätning över tid. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika utfarter bredvid varandra samt hårdgöra av grönytor på gårdar. Lokala centrum och centrala stråk bör utvecklas genom att komplettera med bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

**Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Mälarhöjden karakteriseras även i stadens vägledning för småhus- och villaområden som villastad. Villastaden bör bland annat utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader inom befintlig struktur bör utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse med stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.

**Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden planerar att markanvisa området under februari 2023 till ALFA Development AB.

**Nuvarande förhållanden****Markanvändning**

Det aktuella området är ett parkområde, kallat Branterna, beläget i Mälarhöjden. Området sträcker sig längs Slättgårdsvägens västra sida, från Mälarhöjdens kyrka i norr till kvarteret Bagaren i söder.

Parkmarken består av naturmark bevuxen med blandskog och berg i dagen.



*Mycket kuperad terräng med äldre träd.*



*Slättgårdsvägen med större villor och skola på östra sidan och planområdet på västra sidan.*

### Stadsbild och karaktär

Området karakteriseras av en brant topografi med en höjdskillnad på ca 27 meter från den nordvästra delen av området till de östra delarna av området. Flera gångvägar och trappor finns i öst-västlig riktning som kopplar samman Slättgårdsvägen med gatan Lillsvängen och Storbergsgatan.

Mälarhöjden präglas av en varierad bebyggelse från olika tidsepoker. Bebyggelsen är belägen i kuperad topografi, ofta med utblickar mot Mälaren och övriga staden. Bebyggelse väster om planområdet består huvudsakligen av villabebyggelse i 1-2 våningar belägna på trädgårdstomter. Längs Slättgårdsvägen är bebyggelsen blandad med enstaka villor samt flerfamiljshus, huvudsakligen i 3 våningar, i puts och tegel. Bebyggelse är placerad med förgårdsmark med undantag för bebyggelsen närmast tunnelbanestationen. Byggnaderna närmast tunnelbanestationen har markerade



bottenvåningar. Visst utbud av service finns i Mälarhöjden, till exempel olika butiker och mataffär. På motsatt sida Slättgårdsvägen ligger Mälarhöjdens skola med årskurserna F-9.

### Kulturmiljö

Endast delar av Mälarhöjden är klassificerad av Stadsmuseet, men flera av husen intill Slättgårdsvägen har bedömts ha högt kulturhistoriskt värde. Mälarhöjdens kyrka belägen i norr finns med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister.

### Trafik och kollektivtrafik

Norra delen av området ligger inom 100 meter från Mälarhöjdens tunnelbanestation. Röda linjen, nr 13, går mellan Ropsten och Norsborg. Busslinje 135 som trafikerar sträckan mellan Vårberg centrum och Klubbacken har hållplatser längs Slättgårdsvägen. Gång- och cykelväg finns längs den östra sidan av Slättgårdsvägen. Den västra sidan saknar gångbana.

### Miljö

En naturvärdesinventering finns framtagen och i stort sett hela området karakteriseras av påtagligt naturvärde och mindre utsträckning högt naturvärde. Området ingår även som skyddsvärd trädmiljö utpekad av länsstyrelsen i Stockholms län. Ekområdena inom området är även utpekade av miljöförvaltningen. Ett antal fridlysta och rödlistade arter har identifierats i området. Området innehåller även ett stort antal särskilt skyddsvärda träd.



*Parkkopplingarna mellan den högre och den lägre delen precis norr om planområdet går genom värdefull naturmark med många större ekar.*

### Störningar och risker

Platsen påverkas av trafikbuller från Slättgårdsvägen. Vägen har en måttlig trafikering och låga hastigheter men trafikeras av buss. Buller inom området beräknas vara mellan 50-70 dBA.

### Teknisk försörjning

Området ligger devis på berg i närheten av tunnlar för tunnelbana.

## Planförslaget

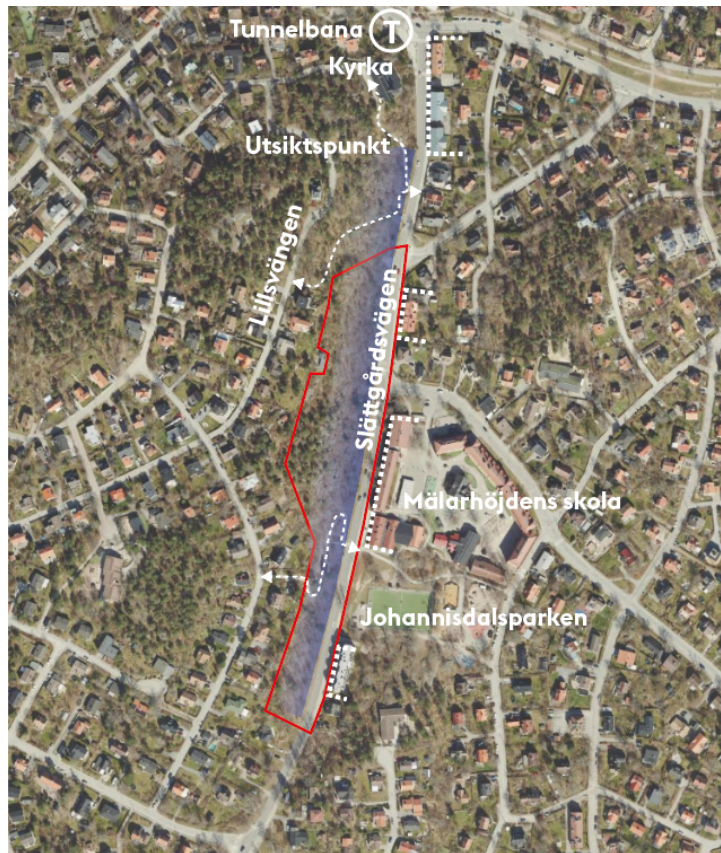
### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär nya flerbostadshus längs med Slättgårdsvägen. Byggnader ska placeras och utformas så att de bidrar med trygghet och öppenhet mot gaturummet. En viktig förutsättning för exploateringen är att tillföra aktiva bottenvåningar.

Ny bebyggelse ska relatera till omgivande bebyggelse längs Slättgårdsvägen i skala och karaktär. Studier av bebyggelsetypologier som hanterar platsens topografiska förutsättningar och särskilda naturvärden krävs.

Förslaget innebär att delar av parkmarken inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse. En målsättning är att minimera negativ påverkan på ekologiska och rekreativa värden och att befintliga gångstråk och utsiktspunkter i huvudsak behålls.

Bebyggelsen bedöms kunna bli tre till fem våningar höga och omfatta ca 70 lägenheter. Parkering ska ske i garage.



*Flygfoto över planområdet och dess omgivningar. Blå gradient visar inom vilket område bebyggelse föreslås studeras. Omgivande bebyggelse kring planområdet består av villor, undantaget bebyggelse vid vit streckad linje som är flerbostadshus och skola.*

### Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén ska vara sammanhållande för den planerade bebyggelsen. Idén bör, med en samtida tolkning, ta avstamp i Mälarhöjdens karaktär och ha karaktär av större stadsvillor med en inbördes variation.

Trappande bebyggelsevolymerna med indragna våningar och terrasser kan bidra till att möta topografi och natur och relatera till omgivande bebyggelse i skala. Trä kommer studeras som materialval, både i delar av fasad och i val av stomme.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Förslaget innebär ett tillskott av lägenheter i ett kollektivtrafikhärligt område. Förslaget bidrar till att skapa en bättre balans mellan boendeformer i Mälarhöjden.

### En socialt sammanhållen stad

Ny bebyggelse i området kan bidra till fler bostäder och målet i översiktsplanen om att utveckla Slättgårdsvägen till ett urbant stråk. Planförslaget är ett viktigt bidrag i genomförandet det strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng.

### Trygghet

Fler bostäder längs med Slättgårdsvägen bidrar till att gatan blir befolkad under dygnets alla timmar.

### Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett välfungerande vardagsliv, med tillgång till kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik och parker nära hemmet.

### Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas i placering och höjd så att den inte påverkar siktstråk och vyer gentemot närliggande kulturhistorisk värdefull bebyggelse, såsom Mälarhöjdens kyrka. Den nya bebyggelsen kommer skapa ett nytt, avläsbart lager i stadsbilden.

### Trafik och mobilitet

Ny bebyggelse kan bidra till att utveckla västra sidan av Slättgårdsvägen med gångbanor, vilket inte finns idag. Boende i området har goda förutsättningar för ett hållbart resande med närhet till kollektivtrafik. Mobilitetsåtgärder kan med fördel implementeras i arbetet.

### Grön och vattennära stad

Den omfattning av bebyggelse som föreslås innebär att huvuddelen av den nuvarande naturmarken kommer kunna behållas. Genom arbete med grönytefaktor (GYF) och en varsam placering av nya byggnader i terrängen kan en tät integration mellan nya bostadshus och natur formas.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger på gångavstånd till Slättgårdsparken, vilken planeras rustas och utvecklas inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Mälaräng.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bullernivån på platsen kan kräva bullerreducerande åtgärder. Det finns en viss risk för förhöjda halter av sulfidmalm i berg, vilket kan påverka lämpligheten att spränga ut för garage.



### Teknisk försörjning

I närområdet finns ett påslag för tunnelbanan, till vilket hänsyn måste tas. Det finns också en befintlig elnätstation och behov finns att stärka elförsörjningen i området i samband med planerad bebyggelse.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande 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 ska inhämtas 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 realiseras:

Start-PM	mars 2023
Samråd	december 2023
Granskning	september 2024
Antagande SBN	januari 2025

### Planavtal

Planavtal avses tecknat med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att möjliggöra nya flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge längs med Slättgårdsvägen i centrala Mälarhöjden och därmed stärka gatan som ett urbant stråk. Genom att tillföra aktiva bottenvåningar och nya boende längs gatan, bidrar förslaget till att befolka gatan över dygnets timmar.

Ny bebyggelse bör relatera i skala och uttryck till omgivande bebyggelse längs med Slättgårdsvägen. Med en karaktär av

stadsvillor kan bebyggelsen bidra till att både relatera i skala till omgivande villabebyggelse och till den högre bebyggelseskala som planeras i södra delen av Slättgårdsvägen vid Mälaräng. En stor kvalité i Mälarhöjden idag är den stora mångfald av karaktärer och uttryck som finns i villastaden. En ny årsring längs Slättgårdsvägen bör inordna sig i denna karaktär.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Planområdets topografi är utmanande och det finns även parkstråk och utpekade naturvärden i området. Noggranna studier av placering av typologier krävs för att säkra angreppssätt på platsen som både möjliggör kvalitativa bostäder och som hanterar platsen nuvarande värden. Planförslaget är ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bidrar till att skapa en bättre balans mellan boendeformer och bostadsstorlekar i Mälarhöjden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT