

**Handläggare**  
Jesper Fornander  
Telefon 08-508 27 223Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Bellmanskällan 11, Hägersten (ca 70 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet i bottenvåningarna inom fastigheten Bellmanskällan 11 och del av Hägersten 1:1 vid Brådstupsvägen inom stadsdelen Hägersten. Bebyggelsen kommer att bidra till stadens mål om en växande stad genom att ytterligare omkring 70 bostäder bedöms kunna uppföras i ett attraktivt läge.

Planförslaget kan även bidra till tryggare och mer stadsmässiga stadsrum, då ny bebyggelse kommer att få ett tydligare förhållande till omgivande gator och stärka platsbildningen vid Kastanjeparken och korsningen Brådstupsvägen/Klubbensborgsvägen som mötesplats. Det nya bostadskvarteret kan även stärka kopplingen mellan villabebyggelsen söder om planområdet och natur- och kulturmiljön vid Klubbensborg.

Bellmanskällan 11 ägs av Fastighets AB Senator. Hägersten 1:1 ägs av staden. Eventuellt behov av markanvisning och förvärv av tillskottsmark regleras i exploateringsavtal, som måste antas i Exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

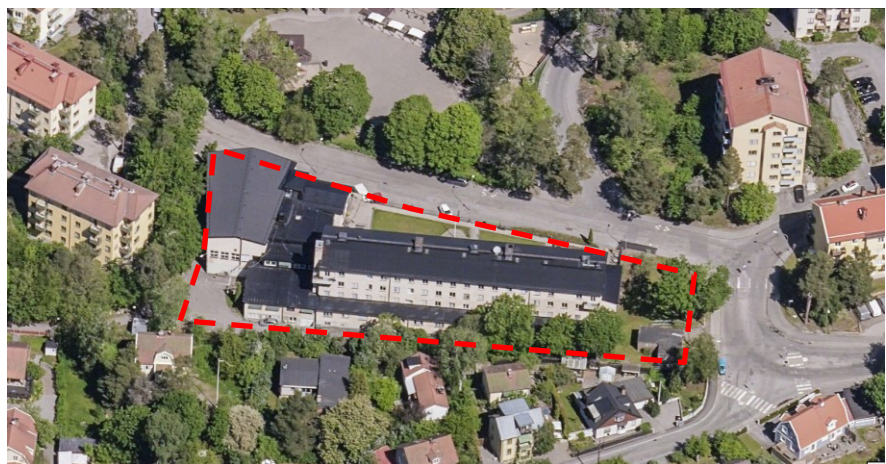
### Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet i flerfamiljshus. Ny bebyggelse ska stärka kopplingen mellan villabebyggelsen söder om planområdet och natur- och kulturmiljön vid Klubbensborg. Planen ska också möjliggöra nya mötesplatser samt bidra till tryggare och mer attraktiva stadsrum.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger vid Brådstupsvägen, fågelvägen knappt 400 meter norr om Mälarhöjdens tunnelbanestation. Planområdet omfattar omkring 4200 kvm.



*Snedbild över planområdet markerat med röd streckad linje.*

#### Gällande detaljplan

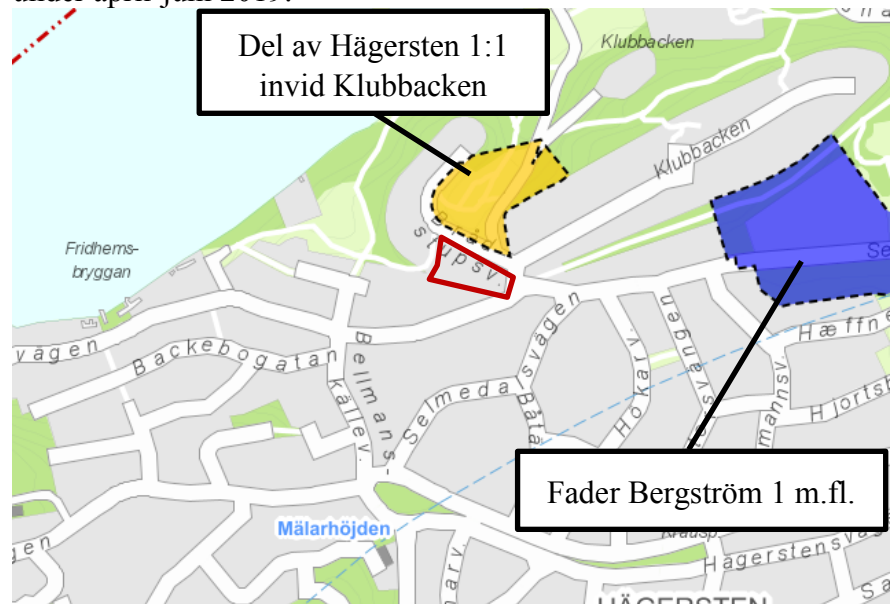
Inom planområdet gäller plan *Pl 2326*, fastställd 1 mars 1940. Planen anger bostadsändamål, men byggnadsnämnden får medgiva inredning av garage samt lokaler för handel, hantverk av mindre omfattning samt samlingslokal.

#### Pågående detaljplaner i området

Strax norr om planområdet, utmed Klubbensborgsvägen, pågår planarbete för *Del av Hägersten 1:1 invid Klubbacken*, P 2020-09513. Planen syftar till att pröva bostadsbebyggelse med omkring 150-200 lägenheter utmed Brådstupsvägen och Klubbensborgsvägen. Startpromemoria godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 26 november 2020.

Drygt 300 meter öster om planområdet pågår planläggning för *Fader Bergström 1:1 m.fl.*, P 2015-18144. Syftet med planen är att pröva möjligheten till att förtäta området med främst bostäder, men

även två förskolor samt centrumverksamhet i entré våningarna. Totalt föreslås omkring 560 lägenheter. Planen har varit på samråd under april-juni 2019.



*Karta som visar planområdets avgränsning inom röd figur, samt angränsande pågående detaljplaner.*

#### Markägoförhållanden

Bellmanskällan 11 ägs av Fastighets AB Senator och Hägersten 1:1 ägs av Stockholms stad.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen anges att Hägersten har stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bland annat bostäder, förskolor och service.

#### Byggnadsordningen

Planområdet ligger i gränslandet mellan stadsbyggnadskaraktärerna villastad och tunnelbanestad. I vägledningarna för båda stadsbyggnadskaraktärerna framhålls vikten av att utforma ny bebyggelse inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk bör kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

#### Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar

Planområdets läge intill område med stadsbyggnadskaraktären villastad kan innebära att vägledningar för karaktären villastad i strategin kan vara relevanta. Exempelvis framhålls de karaktäristika, grönskande gårdsrummen och att grönska möter gatorna.

### Riksintressen

Områden utmed Mälarens stränder ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Planområdet ligger i ett bebyggt område och omfattas inte av detta riksintresse eller några andra riksintressen.

### Nuvarande förhållanden

Inom fastigheten finns idag byggnader innehållande 33 lägenheter, förskoleverksamhet för omkring 80 barn på Montessoriförskolan *Bellmanskällan*, restaurang, lokaler för bilverkstad och däckverkstad samt båt- och finsnickeri. Parkering finns i garage i två våningar.

Byggnaderna består av en längre byggnadskropp med tre våningar, suterrängvåning och källare, orienterad i öst-västlig riktning. Denna byggnad är sammanbyggd i entrévåningen med en byggnad i två våningar med suterrängvåning i områdets västra del. Byggnaderna är uppförda 1947 och har fasader i ljusbeige puts och svart plåttak.



*Bostäder och lokaler för förskolan och grönytor ovan garage och verksamheter till vänster i bild. Till höger i bild syns parkering utmed Brådstupsvägen. Foto: Stadsbyggnadskontoret*

### Stadsbild

Gaturummet utmed Brådstupsvägen upplevs öppet med Kastanjeparken norr om vägen och parkering samt den öppna ytan ovan gårdsbjälklaget inom fastigheten Bellmanskällan 11. Längre norrut på Brådstupsvägen finns ett antal mindre flerfamiljshus i en tre- till fyrvåningsskala mellan vägen och branten ner mot Mälaren i väster.





*Fastigheten sedd från väster, med Brådstupsvägen i förgrunden och lokaler för bland annat bilverkstad och förskola. Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

### Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Bellmanskällan har gul klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, d v s bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Det motsvarar den lägsta klassningen i skalan där blåmarkerad bebyggelse bedöms ha högst kulturhistoriskt värde och grönklassad bebyggelse har näst högst kulturhistoriskt värde.



*Karta som visar Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Planområdet markerat inom röd figur. Gult innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden.*

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger omkring 400 meter norr om Mälarhöjdens tunnelbanestation. Närmaste busshållplats är Selmedalsvägen,

knappt 100 meter öster om planområdet, där linje 135 trafikerar mellan Klubbacken och Vårbergs centrum.

Gatorna i närområdet är i allmänhet smala lokalgator och villagator med trottoarer för gångtrafik. Cykeltrafik går i stor utsträckning i blandtrafik på gatorna, men ett fåtal gång- och cykelbanor finns också i närområdet. Gatuparkering tillåts längs delar av Brådstupsvägen omedelbart norr om planområdet.

#### Miljö

Enligt stadens biotopkarta utgör fastigheten Bellmanskällan 11 ”tät stadsmiljö utan vegetation”. Ovanpå bjälklaget finns gräsytor.

#### Vattenfrågor

Dagvatten från planområdet avleds tillsammans med spillvatten via det kombinerade ledningsnätet till Himmerfjärdsverket (SYVAB, Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag). Dagvatten släpps därefter ut i renad form i Himmerfjärdens tillrinningsområde. Himmerfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

#### Riskfrågor

Inga riskkällor som kan antas medföra förhöjda risknivåer finns i närheten av planområdet.

#### Service, idrott och kultur

Restaurang och viss bilserviceverksamhet finns inom planområdet. I Axelsbergs centrum, knappt en kilometer österut, finns vårdcentral, livsmedelsbutik, postombud m.m. Närmaste bibliotek finns i Bredäng och Aspudden. Omkring 300 meter norr om planområdet finns Mälarhöjdens båtklubb. Närmaste idrottsplats är Axelsbergs bollplan, som ligger knappt 700 meter öster om planområdet.

Närmaste skolor är Mälarhöjdens grundskola för elever F-9, omkring 700 meter söder om planområdet, samt Montessori Mondial Mälarhöjden (F-5) som ligger omkring 700 meter sydväst om planområdet. Inom planområdet finns idag Montessoriförskolan Bellmanskällan. I Axelsberg och Mälarhöjden finns flera förskolor.

#### Teknisk försörjning

Planområdet är bebyggt och anslutet till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt elnät.

### Planförslaget

Planförslaget innebär att en detaljplan tas fram för bostadsändamål och centrumverksamhet. I planbeskedsansökan redovisas ett förslag på ny bebyggelse om cirka 150 nya lägenheter och knappt 3000 kvm BTA för verksamheter, fördelat på fem byggnader ovan en suterrängvåning och garagevåning. Ovan garage och suterrängvåning föreslås bebyggelse i 3 till 6 våningar.

Planförslaget förutsätter att befintlig bebyggelse rivs, vilket kommer att prövas i kommande planarbete. Stadsbyggnadskontoret har i sitt planbesked bedömt att en exploatering med ca 100 bostäder (70 fler än idag) samt lokaler i bottenvåningar för olika verksamheter bör vara utgångspunkt i planarbetet.

Montessoriförskolan Bellmanskällan har idag sin verksamhet bestående av fem avdelningar i byggnaden. Förskolan har ett hyresavtal som gäller till 2022-09-30 med avstående av besittningsskydd då deras lokaler ligger i en byggnad som avses rivas. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för att kontinuerligt analysera det övergripande förskolebehovet i stadsdelen, bl a baserat på de behov som uppstår till följd av nya projekt. Om tillkommande bostäder och rivning av förskolelokaler i kv Bellmanskällan skulle medföra ett underskott av platser, kommer stadsdelsförvaltningen att se till att behovet täcks upp i detta projekt eller i ett annat projekt.



*Förslag till princip för placering av ny bebyggelse. Tidig typplan och situationsplan från planbeskedsansökan. Placering och utformning kommer att studeras och utvecklas under planprocessen. 2BK Arkitekter/Fastighets AB Senator.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget innebär att 33 befintliga hyreslägenheter kan ersättas med omkring 100 nya bostäder. Förslaget ger därmed ett tillskott av cirka 70 bostäder i ett attraktivt läge nära grönområden utmed Mälaren.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

De verksamheter med industrikaraktär som idag finns i den västra delen av fastigheten kommer att behöva lokaliseras någon annanstans. Även befintlig förskoleverksamhet behöver ha nya lokaler. Eventuellt underskott på förskoleplatser i området kommer följas upp av stadsdelsförvaltningen i det fortsatta planarbetet. Förvaltningen analyserar det behov som uppstår i enskilda projekt och väver samman det med det övergripande behovet i stadsdelen samt i hela stadsdelsområdet.

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

Planförslaget innebär att den befintliga, gulklassade byggnaden rivs. Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms vara dess centrumfunktion. Då centrumändamål inom fastigheten är en förutsättning att behålla och utveckla bedöms förslaget få en begränsad påverkan på kulturmiljön.

### **En sammanhängande stad**

#### **Jämställdhet**

Nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge och tryggare stadsrum är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

#### **Trygghet**

Utvecklade mötesplatser och mer iakttagna stadsrum kan bidra till att öka tryggheten i området.

#### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget berör inte någon gatumark och kommer därmed inte påverka utformningen av allmän plats. Fler bostäder kan väntas innebära en något ökad trafik i området. Planområdets relativt centrala och kollektivtrafiknära läge kan innebära ett lågt bilberoende. Parkering kommer att ske i garage under bebyggelsen.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Planförslaget kommer att pröva bebyggelse i flera mindre byggnader jämfört med den stora sammanhängande



byggnadsvolymen som finns på platsen idag. Bebyggelsen kan komma att placeras närmare Brådstupsvägen. Planförslaget avser att öppna upp kvarteret och skapa siktlinjer mot parkområdet norr om Brådstupsvägen och den nya bebyggelse som planeras där. För att kunna skapa siktlinjer mellan villabebyggelsen och Kastanjeparken bedöms inte slutna bebyggelsekvarter vara lämpligt i detta läge.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget skapar möjlighet för fler boende i området, som får tillgång till rekreativa värden i grönområdena utmed Mälaren.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Med fler lägenheter i området kommer fler att ha tillgång till grönområden nära Mälaren. Då fastigheten idag till största delen är hårdgjord och bebyggd bedöms inte planförslaget ianspråka befintliga grönytor. Dagvatten avses i möjligaste mån tas omhand lokalt inom fastigheten.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I samband med planarbetet kommer utredningar för dagvatten och markföroreningar att tas fram. Planförslaget kommer att anpassas så att dagvattenhanteringen innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas. Eventuella föroreningar kommer att utredas och saneras innan ny bebyggelse kan uppföras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att påverka möjligheterna att nå MKN. Planområdet berörs inte av några riskkällor och bedöms inte påverka luftkvaliteten eller bullernivåerna i området.

#### Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen kommer att utredas under planprocessen.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planen kommer att handläggas med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden efter samråd.

### **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 brandförsvar.

### Utredningar

Följande utredningar respektive konsekvensanalyser bedöms vara nödvändiga att ta fram som underlag till planarbetet:

- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning

### 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:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| • Startpromemoria i SBN | 16 juni 2021  |
| • Samråd                | maj 2022      |
| • Granskning            | november 2022 |
| • Antagande             | februari 2023 |

### Planavtal

Planavtal ska tecknas med Fastighets AB Senator för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär ett positivt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge nära Mälaren och grönområden, i linje med stadens mål att växa och skapa attraktiva boendemiljöer. Planförslaget innebär ett effektivare markutnyttjande och tar i anspråk mark som redan är bebyggd. Förslaget ger också möjlighet att öppna upp kvarteret i nordsydlig riktning. Ny bebyggelse kan också bidra till tryggare, tydligare och mer attraktiva stadsrum.

Förskolan som idag har sin verksamhet i den befintliga byggnaden kommer behöva flytta när planen genomförs. Om projektets nya bostäder och rivningen av befintliga förskolelokaler skapar ett underskott av förskoleplatser kommer stadsdelsförvaltningen att åberopa detta och se till att behovet täcks upp i detta projekt eller i ett annat projekt. Behovet av förskoleplatser kommer att följas upp i det fortsatta planarbetet.

En potentiell intressekonflikt är den högre exploateringen i anslutning till mer småskalig villabebyggelse i söder.

Viktiga frågor att utreda under planprocessen är planförslagets påverkan på dagvattenhantering, översvämningsrisk, teknisk försörjning och stadsbild.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT