

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083**Till**
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2025-03-20

Detaljplan för nya bostäder i kvarteret Urmakaren 49 vid Ålgrytevägen i Mälärhöjden

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Förslaget till ny detaljplan omfattar ett större område i östra Bredäng. Kvarteret Urmakaren 49 ingår i planen men ligger i Mälärhöjden. Förvaltningens svar gäller främst detta kvarter. Urmakaren 49 föreslås få 63 lägenheter i ett skivhus och ett punkthus.

Förvaltningen har inga invändningar mot planförslaget i stort, men har några synpunkter. Det gäller bland annat naturvärdesinventeringen där ca 10 ekar som behöver fällas inte finns med, anslutningen mellan det nya kvarteret mot naturmarken med bergsskärning, dimensionering av dagvattenhanteringen, samt planläggningen av en torgyta på fastighetsmark.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ny detaljplan för flera fastigheter i Bredäng vid gatorna Bredängsvägen - Ålgrytevägen - Vita Liljans väg - Gröna Stugans väg. Planområdet ingår i Fokus Skärholmen, som är en satsning med syftet att tillföra området nya bostäder och förbättrade stadskvaliteer, samt öka den sociala hållbarheten. Fokus Skärholmen berör huvudsakligen stadsdelsområde Skärholmen, men även angränsande delar av Mälärhöjden i stadsdelsområde Hägersten-Älvsjö.

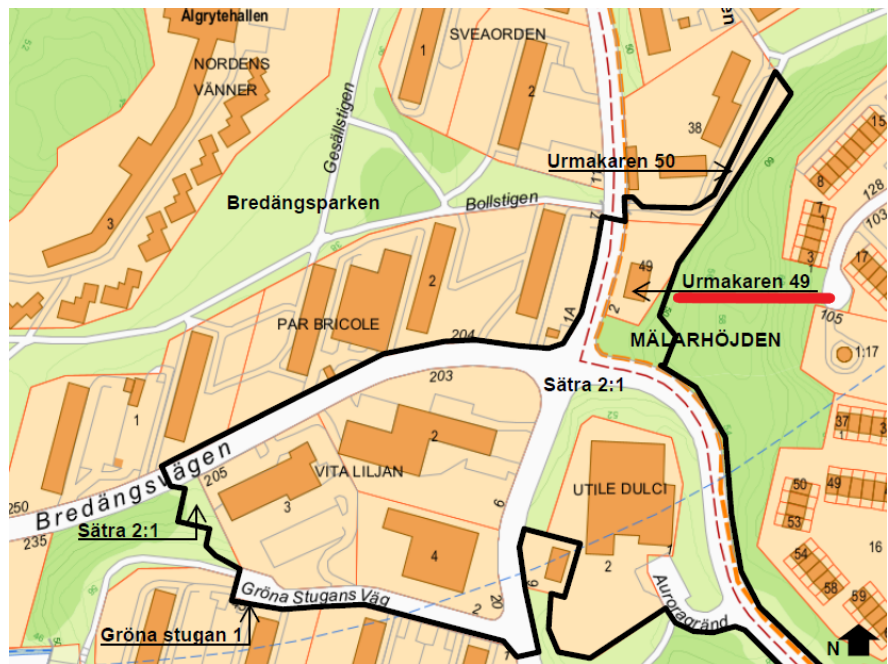
Gränsen mellan Bredäng och Mälärhöjden går utmed Bredängsvägen – Ålgrytevägen. Ett av de nya kvarteren i den föreslagna detaljplanen ligger i Mälärhöjden. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings remissvar gäller framför allt detta kvarter.

Remisstiden sträcker sig till 10 mars 2025, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 25 mars 2025.

Ärendet

Förslaget till ny detaljplan omfattar ett större område i östra Bredäng med flera industrifastigheter. I planen ingår även kvarteret Urmakaren 49, på Ålgrytevägen 2 i Mälärhöjden där det ligger en mindre friliggande byggnad, som tidigare använts som fritidshem, samt Urmakaren 50 som utgörs av parkmark. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning fokuserar i detta remissvar på denna del av planen som ligger i stadsdelen Mälärhöjden.

Planens syfte är att möjliggöra över 700 nya bostäder och lokaler genom att en del av de gamla industrifastigheterna rivs. Även byggnaden på fastigheten Urmakaren 49 föreslås rivas.



Ungefärligt planområde inom svarta linjer, med kvarteret Urmakaren 49 och 50 markerat.

Fastigheten Urmakaren 49 och naturmark intill markanvisades 2024 till Primula Byggnads AB.

På fastigheten föreslås ett skivhus med åtta våningar mot Ålgrytevägen och ett punkthus med sex våningar mot Bredängsvägen, samt ett underbyggt garage med ovanliggande gård. Förslaget innehåller 47 hyreslägenheter och en lokal i skivhuset, samt 16 bostadsrätter i punkthuset.



Korsningen Ålgrytevägen-Bredängsvägen. De två föreslagna byggnaderna i kvarteret Urmakaren till vänster.

Byggaktörens avsikt är att bilda två fastigheter, en större med skivhuset och en mindre med punkthuset. Det innebär att flera rättigheter behöver säkras för fastigheten med punkthuset, exempelvis avfallshantering, parkering, gård och gångväg till entré.

Bakom byggnaderna ansluter fastigheten mot naturmark med hällmarkstallskog. Målsättningen är att kvartersmarken ska möta parkmarken på ett så naturligt sätt som möjligt, utifrån terrängens karaktär.

Vid korsningen Bredängsvägen-Ålgrytevägen föreslås en platsbildning på fastighetsmark som ska utformas med trädplantering och karaktär av ett torg som ger intryck av en offentlig plats. Platsen ska upplevas som en förlängning av det offentliga rummet. Framtaget förslag förslår en uteservering till den planerade butikslokalen i skivhusets gavel.

Inom Urmakaren 49 och marken intill finns förhöjda halter av markföroreningar, vilka ska saneras innan ny byggnation får ske.

Urmakaren 50 är idag stadens mark, men planlagd som kvartersmark trots att den endast består av naturmark och en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg. Planförslaget innebär att fastigheten istället planläggs som parkmark.

Genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 11 mars 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har inga invändningar mot planförslaget i stort, men har några synpunkter.

En naturvärdesinventering har gjorts av området. Naturmarken intill Urmakaren 49 har bedömts ha ett visst naturvärde, och där finns enligt inventeringen en ek med en diameter på 70 cm som kommer att behöva tas ner. Men själva fastigheten Urmakaren 49 nämns inte alls i naturvärdesinventeringen. Där finns idag ca 10 ekar med en diameter på ca 40-50 cm samt en högstubbe av ek. Förvaltningen anser att det blir missvisande att helt bortse från dessa träd som också kommer att behöva fällas vid en exploatering. Eftersom de inte finns med i naturvärdesinventeringen finns de inte heller med i konsekvensbedömningen. Ekar av denna storlek brukar benämnas efterföljare, då de har möjlighet att så småningom utvecklas till jätteekar.

Grönkompensation för de naturvärden som tas i anspråk kommer att beslutas av exploateringsnämnden senare i processen. Förvaltningen vill redan nu förmedla att det är viktigt att stockarna av de större träd som måste fällas ska placeras ut som faunadepåer, i närliggande naturmark. Dessa åtgärder, samt övrig grönkompensation, ska göras i samråd med stadsdelsförvaltningens ekolog.

För att genomföra planen krävs sprängning av berg och bergsskärningar kommer att uppstå mot naturmarken ovanför fastigheterna. Det är viktigt att både bergsskärningar och nödvändigt fallskyddsräcke placeras inom fastigheten och underhålls av fastighetsägaren för att inte belasta stadsdelsförvaltningens driftsekonomi. Så ser inte ut att vara fallet på de illustrerade sektionerna i planbeskrivningen. På den del av fastigheten som eventuellt inte behöver fallskyddsräcke är det ändå lämpligt att gränsen markeras tydligt för att undvika att den privata zonen flyttas ut i naturmarken.

Dagvatten från högre belägen naturmark kommer att rinna mot de nya fastigheterna. Förutom dagvatten från den egna fastigheten behöver fastighetsägaren även omhänderta detta dagvatten från naturmarken. Det framgår inte om det infiltrationsdike som planeras på fastigheten är dimensionerat för att även kunna ta hand om det dagvatten som rinner från naturmarken.

Parkvägen på Urmakaren 50 som idag ligger på kvartersmark används som en allmän gång- och cykelväg men sköts av staden. Förvaltningen är positiv till att den istället blir planlagd som

parkmark. Det förändrar inte något i sak, men det blir tydligare i planen eftersom det stämmer med faktisk användning. Från parkvägen finns en liten anslutande asfalterad stig till kvarteret Urmakaren 49. Förvaltningen föreslår att denna stig rustas upp inom projektet, då den kommer att användas av de boende i det nya kvarteret.

I hörnet av fastigheten vid korsningen föreslås en yta utformas som ett torg med karaktären av offentlig plats. Det framgår inte varför ytan inte planläggs som torg, då den ändå är tänkt att fungera som allmän plats. Fastighetsmark sköts av fastighetsägaren och är inte allmänt tillgänglig om den inte markeras med x i planen. Förvaltningen föreslår dock inte att platsen markeras med x på fastighetsmark, då det brukar leda till oklarheter om skötseln, utan föreslår istället att platsen istället planläggs som torg. Möjligheten att ytan utformas och används som det är tänkt i planen ökar om den planläggs som torg och sköts av staden. På fastighetsmark är det stor risk att platsen istället används som parkering, även om det inte är tillåtet enligt planen.

Den nya fastigheten föreslås delas i två, den ena med bostadsrätter och den andra med hyresrätter. Eftersom punkthuset med bostadsrätter inte har någon egen gård eller parkering ska det regleras med avtal mellan fastigheterna. Det framgår inte varför fastighetsägaren Primula har denna lösning. Förvaltningen är tveksam till den eftersom det finns en risk att de boende i punkthuset, med främst stora lägenheter och därmed barnfamiljer, kommer att få begränsad tillgång till bostadsgården.

En lokal på ca 100 kvm planeras på gaveln till skivhuset, och föreslås få en uteservering på torgytan. Planbeskrivningen innehåller inte någon analys av om det finns efterfrågan på denna typ av lokaler i det här läget. En liknande lokal i ett relativt nybyggt hus på Ålgrytevägen 29 används idag som kontor, med gardiner som täcker skyltfönstren. En sådan lokal bidrar varken till trygghet, trivsel eller service, och därför efterlyser förvaltningen en analys av förutsättningarna för en lokalhyresgäst med öppen verksamhet.

Avslutningsvis önskar förvaltningen att planen sätts in i ett sammanhang, där övriga pågående detaljplaner i området redovisas, samt även planer som vunnit laga kraft men som ännu inte är genomförda, såsom bland annat Mälaräng. Det ger läsaren en överblick över hela den planerade exploateringen i Bredäng-Mälarhöjden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande och lämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lars Wennberg
tf stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för fastigheten Vita Liljan 3 m.fl. i stadsdelen Bredäng och Mälarhöjden, S-Dp 2016-14271”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lars Wennberg, tf stadsdelsdirektör	2025-03-03
Linda Palo, avdelningschef	2025-03-03