



Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2025-04-24

Detaljplan för nya bostäder vid Slättgårdsvägen i Mälarhöjden

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen består av fem hus med ca 65 lägenheter uppdelade i två kvarter vid Slättgårdsvägen i Mälarhöjden. Husen föreslås bli fem våningar höga, med de två översta våningarna indragna. Projektet innehåller även en trottoar på den västra sidan av vägen.

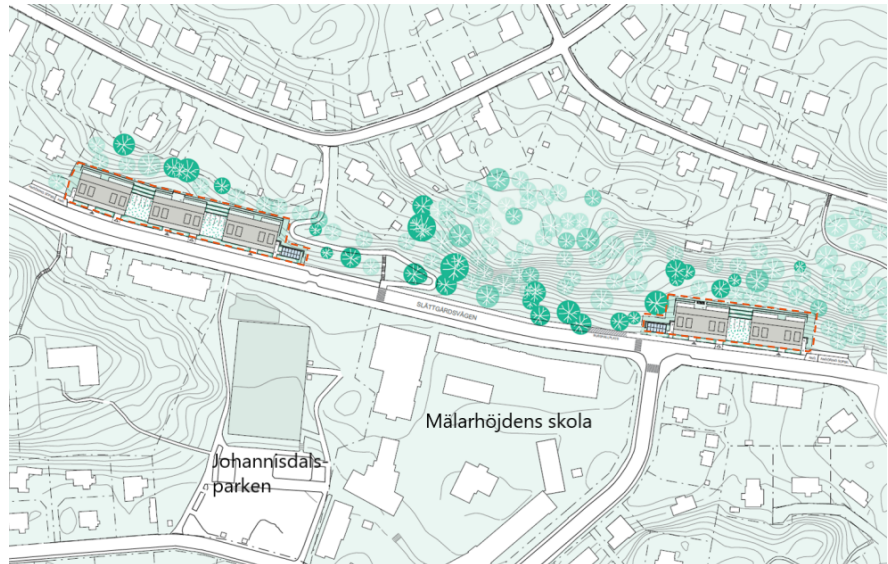
Stadsdelsförvaltningen är positiv till att området kompletteras med lägenheter, men är tveksam till placeringen i naturområdet Branterna som har påtagliga naturvärden. Förvaltningen redovisar bland annat synpunkter på kvarterens anslutning till omgivande naturmark, förvaltningens möjlighet att genomföra långsiktig skötsel med artskyddsåtgärder, samt föreslagna skyfallsåtgärder.

Bakgrund

Enligt översiktsplanen ska ett strategiskt samband mellan Mälarhöjden och Bredäng utvecklas för att öka rörelser och utbyten mellan stadsdelarna och därmed bidra till att göra Stockholm mer sammanhängande och socialt hållbart. Slättgårdsvägen i Mälarhöjden är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk. Exploateringsnämnden beslutade 2022 om markanvisning för bostäder utmed Slättgårdsvägen till ALFA Development AB.

Ärendet

Planområdet utgörs av delar av naturområdet utmed Slättgårdsvägen som kallas Branterna. Detaljplanen består av fem bostadshus med ca 65 lägenheter, uppdelat på två separata planområden.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. Röd streckad linje markerar plangräns.

Husen planeras bli fem våningar höga, men med de två översta våningarna indragna från gatan. Husen placeras i suterräng och mot baksidan blir de därför fyra våningar höga. Bottenvåningen, som får en mörk baksida utan fönster, används för bostadskomplement som parkering, cykelparkering och sophantering. Totalt planeras för cirka 210 cykelplatser och 34 parkeringsplatser, varav 5 platser för rörelsehindrade.



Illustration av vy från bollplanen i Johannisdalsparken.

Gemensam uteplats tillskapas på gårdssidan på två ställen direkt invid fasad. I övrigt finns ingen egen gård till bostäderna, förutom mindre gröna remsor direkt intill husen för dagvattenhantering. Tanken är istället att det ska vara möjligt att direkt nå bakomliggande naturmark från några av husens baksidor.

Husen är placerade intill Slättgårdsvägen och placeringen är anpassad för att minimera påverkan i den kuperade terrängen och för att bevara befintliga gångstråk i parken. Placeringen bevarar den gröna kopplingen mellan Branterna, Mälarhöjdens skola och Johannisdalsparken, men innebär att drygt en tredjedel av Branternas möte med Slättgårdsvägen bebyggs. Omkringliggande naturmark ska stärkas och utvecklas för att kompensera för bebyggelseförslagets lokala påverkan.



Naturområdet Branterna i grönt med föreslagna planområden inom röd streckad linje.

Planförslaget innebär att cirka 10% av naturmarken i parken Branterna ersätts av kvartersmark. Ingreppet får en lokal påverkan genom att vissa naturvärden och habitat försvinner och att kvarvarande naturområden blir mer fragmenterade. Skyddsåtgärder för mindre hackspett och fladdermusarten dvärgpipistrell bedöms krävas för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Vid skyfall riskerar vatten idag att bli stående på Slättgårdsvägen. För att det planerade södra kvarteret inte ska försämra situationen föreslås att regnvatten leds från Slättgårdsvägen ner i Johannisdalsparken. I det planerade norra kvarteret kommer också skyfallsåtgärder att krävas för att inte förvärra översvämningssituationen för närbelägna villor som ligger i en lågpunkt.

Som en del av genomförandet föreslås en ny gångbana på västra sidan av Slättgårdsvägen mellan Gillegatan och Hökarvägen, där det idag saknas trottoar. Dessa åtgärder ryms inom den idag gällande detaljplanen för området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 15 april 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelen Mälarhöjden har övervägande villabebyggelse och stadsdelsförvaltningen är positiv till att området kompletteras med lägenheter. Däremot är förvaltningen tveksam till placeringen i Branterna som är ett sammanhängande naturområde med påtagliga naturvärden. Det finns en målkonflikt mellan att utveckla Slättgårdsvägen i enlighet med översiktsplanen och stadens mål att öka den biologiska mångfalden. Om planen genomförs har förvaltningen följande synpunkter.

Trygghet

I bottenvåningarna föreslås inga bostäder på grund av buller från gatan. Istället blir det bostadskomplement som cykelrum och miljörum. Förvaltningen vill framhålla att gestaltningen av bottenvåningarna med belysning, insyn, och entréer, är viktig för att gaturummet inte ska upplevas otryggt för gående.

Anslutning till omgivande naturmark

Fastigheterna har små bostadsgårdar med hänvisning till att de boende direkt kan nå naturmarken på baksidan. Risken med en sådan lösning är att naturmarken som blir kvar mellan befintliga villor och de nya husen uppfattas som privat, och används av de boende för till exempel utemöbler och lekutrustning. Samtidigt har stadsdelsförvaltningen skötselansvar för ytan. Förvaltningen anser därför att det därför är viktigt att tomtgränsen markeras tydligt med staket eller häck.

Om det uppstår höjder vid fastighetsgränsen så att det behövs staket som fallskydd från omgivande ytor så ska både bergsskärningen och staketet placeras innanför fastighetsgränsen och underhållas av fastighetsägaren.

Under byggtiden är det viktigt att byggaktören håller sig inom fastighetsgränsen, och naturmarken får inte användas för schaktslänter, upplag eller transport. Naturmark som skadas kan inte återskapas.

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 de dagvattenåtgärder som planeras på fastigheten dimensioneras för att även kunna ta hand om

det dagvatten som rinner från naturmarken. Stadsdelsförvaltningen vill inte i efterhand bli ansvarig för att vidta åtgärder som orsakas av detaljplanens genomförande.

Naturvärden och kompensationsåtgärder

De föreslagna nya kvarteren kommer att exploatera ytor med påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) och ligger inom utpekade värdefulla ekområden. 27 naturvärdesträd, vilket är 20% av områdets naturvärdesträd, behöver tas ner. Ytterligare ett antal träd utanför fastighetsgränsen riskerar att påverkas av bygget. Ett antal kompensationsåtgärder krävs enligt artskyddsförordningen för att förstärka naturvärdena i den naturmark som blir kvar. Det handlar bland annat om att friställa ekar och andra lövträd, sätta upp fladdermusholkar och placera ut död ved i så kallade faunadepåer.

Dessa åtgärder kommer att göras inom projektet, men lämnas sedan över till stadsdelsförvaltningen som fortsatt sköter naturområdet. För att kunna säkerställa en kontinuerlig skötsel med artskyddsåtgärder anser förvaltningen att det behövs särskilda medel för detta, att området markeras i stadens kartsystem och skyddas mot framtida exploatering, samt att miljöförvaltningen utövar tillsyn på motsvarande sätt som för naturreservat. Annars riskerar den speciella skötseln efter en tid att glömmas eller prioriteras bort. Förvaltningen kan också behöva stöd i kommunikationen med boende i anslutning till Branterna, kring till exempel nödvändigheten av att lämna stående döda träd i naturområdet.

Skyfallsåtgärder

En av de föreslagna skyfallsåtgärderna i planen är att leda regnvatten från Slättgårdsvägen till lekplatsen i Johannisdalsparken, där en fördröjningsyta skapas. Hur det ska se ut är inte närmare studerat. Stadsdelsförvaltningen framhåller att vi behöver medverka i utformningen av en sådan lösning. Hur kommer lekplatsens funktion samt drift och underhåll att påverkas? Behövs skyfallsmagasin under jord och vem ansvarar i så fall för en sådan anläggning?

Andra planer

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.

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

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för Mälarhöjden 1:1 invid Slättgårdsvägen i stadsdelen Mälarhöjden, S-Dp 2022-16179”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2025-04-15
Linda Palo, avdelningschef	2025-04-15