



Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2025-05-22

Detaljplan för nya bostäder vid Fregattvägen i Gröndal

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar fyra punkthus i åtta våningar med ca 100 bostadsrätter, samt en ny lokalgata, norr om befintlig bebyggelse vid Fregattvägen. Planområdet består av naturmark med höga naturvärden i en sluttning ner mot Gröndalsvägen. Husen ges ett begränsat fotavtryck för att orsaka så liten påverkan som möjligt på befintlig natur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva tas fram inför nästa steg i planprocessen. Ett antal skyddsåtgärder för fågel och fladdermus kommer att behöva vidtas för att minimera påverkan.

Stadsdelsförvaltningen är mycket tveksam till placeringen i naturmarken vid Fregattvägen som är ett sammanhängande naturområde med höga naturvärden. Förvaltningen redovisar bland annat synpunkter på behovet av upprustning av en närliggande lekplats, ansvaret för underhåll av stödmurar, och förvaltningens möjlighet att genomföra långsiktig skötsel med artskyddsåtgärder.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till detaljplan för nya bostadshus vid Fregattvägen i Gröndal. Marken anvisades till Folkhem Ask AB 2022. Remisstiden sträcker sig till 2 juni 2025.

Ärendet

Planförslaget omfattar fyra punkthus i åtta våningar norr om befintlig bebyggelse vid Fregattvägen. För att nå husen ingår även en ny lokalgata i planen. Byggnadsförslaget möjliggör cirka 100 lägenheter i form av bostadsrätter. Parkering föreslås inrymmas i ett gemensamt garage under planterbart bjälklag i anslutning till ett av husen. Garaget får 35 platser inklusive besöksparkering. Den

befintliga parkvägen mellan Fregattvägen och Gröndalsvägen ska behållas. En ny trappa ska leda ned från den nya lokalgatan till parkvägen.



Karta som visar planområdets utbredning (röd markering)

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde – komplettering. Översiktsplanen anger att Gröndals stadsdelscentrum bör stärkas med mer bebyggelse för utökat underlag för befintliga verksamheter och service samt nyetableringar.



Flygvy av projektet från sydost

Planområdet består av naturmark i en sluttning ner mot Gröndalsvägen. Genom en indragen suterrängvåning skapas förutsättningar för att bevara träd nära husen och för att möta naturmarken på ett varsamt sätt. Vissa träd på den nya fastigheten

får skyddsbestämmelser i plankartan. Den nya lokalgatan minimeras i utbredning och anpassas för att följa terräng och minska behovet av bergschakt. Inom detaljplaneprocessen föreslås också kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmark samt skyddsåtgärder för vissa arter.



Illustrationsplan

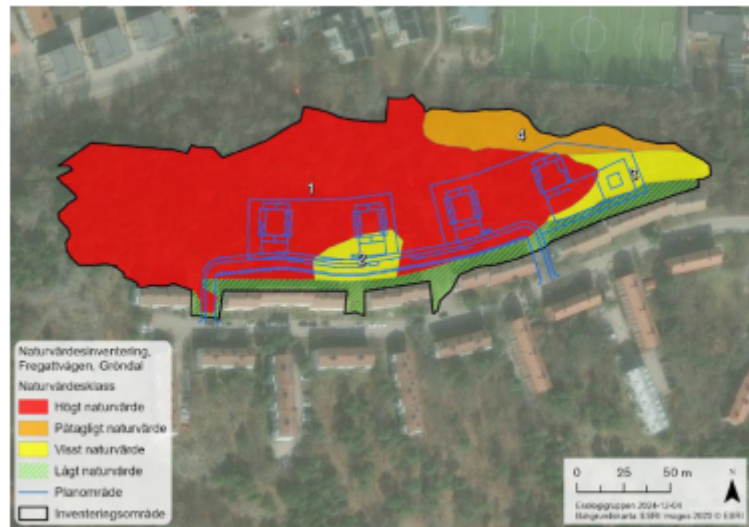
Husen ges ett begränsat fotavtryck genom att delvis grundläggas på pelare för att orsaka så liten påverkan som möjligt på befintlig natur. Byggnaderna utformas med en nätt siluett med indragna balkonger och avtrappande volymer uppåt samt ges en gles placering som möjliggör kopplingar och siktlinjer mellan befintlig gata och befintliga hus mot skogen. Fasaderna utförs i trä.

Bostadsgårdarna mellan husen är starkt lutande och där behövs terrassering för att få fungerande vistelseytor. Även på förgårdsmarken föreslås gemensamma ytor, samt på det överbyggda garaget.

Detaljplaneområdet har höga naturvärden med naturvärdesklass 2. Det är utpekad som ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) inom Stockholms stads ekologiska infrastruktur. Dessutom ingår större delen av planområdet i Stockholms stads habitatnätverk för skogslevande fladdermöss, barrskogsfåglar och eklevande insekter. Skyddade och rödlistade arter har inventerats inom området. Vidare finns ett stort antal skyddsvärda träd och två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Planområdet ligger dock utanför det föreslagna biotopskyddsområdet Vinterviken.

Den samlade konsekvensbedömningen som genomförts anger att planförslagets genomförande medför mycket stor negativ påverkan (-4) på områdets naturvärden, naturvårdsträd och ESBO, stora

negativa konsekvenser (-3) för skyddade/rödlistade arter samt ger märkbara negativa konsekvenser (-2) på spridningssamband.



Naturvärdesobjektens läge och fördelning inom inventeringsområdet. Illustration: Ekologigruppen AB.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att en miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva tas fram inför nästa steg i planprocessen. Ett antal skyddsåtgärder för fågel och fladdermus kommer att behöva vidtas för att minimera påverkan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 13 maj 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är mycket tveksam till placeringen i naturmarken vid Fregattvägen som är ett sammanhängande naturområde med höga naturvärden. Det finns en målkonflikt mellan att bygga nya bostäder i enlighet med översiktsplanen och stadens mål att öka den biologiska mångfalden. Om planen genomförs har förvaltningen följande synpunkter.

De föreslagna nya kvarteren kommer att exploatera ytor med höga naturvärden (naturvärdesklass 2). Kompensationsåtgärder krävs enligt artskyddsförordningen för att förstärka naturvärdena i den naturmark som blir kvar. 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, kring till exempel nödvändigheten av att inte ta ner träd nära de nya byggnaderna, och lämna stående döda träd i naturområdet.

Områdets närmaste lekplats ligger vid Gröndalsvägen. Den är i behov av upprustning och behöver även kompletteras för att kunna ta emot det ökade antalet barn som de nya husen innebär. Förvaltningen föreslår att det finansieras inom projektet.

På några platser uppstår behov av stödmurar och staket på grund av höjdskillnaderna. Det gäller till exempel vid garaget, och då är det viktigt att stödmuren placeras innanför fastighetsgränsen och underhålls av fastighetsägaren. Även där den befintliga parkvägen ansluter till den nya gatan behövs stödmur och fallskyddsräcke, som bör ligga inom gatumark och underhållas av trafikkontoret.

Under byggtiden är det viktigt att byggaktören håller sig inom fastighetsgränsen, och naturmarken utanför fastigheten får inte användas för schaktslänter, upplag eller transport. Naturmark som skadas kan inte återskapas. Tomtgränsen behöver därefter markeras med häck eller staket för att det ska bli tydligt för allmänheten som rör sig i naturmarken var gränsen går mellan fastigheten och allmän plats. Annars finns risk för att även området utanför fastighetsgränsen uppfattas som privat zon.

Det är positivt att värdefulla träd som kan bevaras inom fastigheten också får skyddsbestämmelser. I praktiken kan dock en del träd ändå vara svåra att bevara om de står nära fasader, eller har blivit skadade under byggtiden. Enligt planbeskrivningen kommer mark inom ett avstånd om ca 10 meter från föreslagen grundläggning att påverkas av anläggningsarbete. Förvaltningen utgår från att detta gäller innanför fastighetsgränsen.

I planförslaget nämns även att terrassering behövs mellan husen för att skapa gemensamma vistelseytor på den sluttande marken. Samtidigt står det att terräng och vegetation ska sparas på gårdarna och plankartan har även en bestämmelse om att schaktning, sprängning och uppfyllnad inte får ske på gårdarna. Förvaltningen önskar ett förtydligande av denna fråga.

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, så att läsaren får en tydlig överblick över helheten.

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

Lee Orbersson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för del av fastigheten Gröndal 1:1 vid Fregattvägen i stadsdelen Gröndal, S-Dp 2021-14978”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2025-05-06
Linda Palo, avdelningschef	2025-05-06