

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Fader Bergström 1,2 och 3 samt del av Hägersten 1:1 i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2015-18144



Planområdets geografiska läge markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planen ska möjliggöra uppförande av cirka 560 lägenheter inom och invid kvarteret Fader Bergström i Axelsberg. Utöver bostäder ingår en fristående förskola på tio avdelningar samt en förskola med fyra avdelningar i ett av bostadshusen. Marken ägs till största delen av Stockholms stad, en mindre del ägs av Rikshem. Planområdet är markanvisat till fyra byggaktörer: Skanska ca 230 lägenheter, Ikano ca 70 lgh, Lennart Ericsson ca 90 lgh och en av förskolorna samt Turako för den fristående förskolan. Rikshem föreslår ca 100 lägenheter inom egen fastighet.

I översiktsplanen pekas Axelsberg ut som ett lokalt centrum med utrymme för omfattande kompletteringar av bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. Omfattning, struktur och gestaltning av planförslaget prövas utifrån översiktsplanens mål och riktlinjer. En övergripande strukturstudie har tagits fram som bygger på en idé kring grupper av punkthus som placeras nära varandra med en tydlig relation till Selmedalsvägen. Strukturen möjliggör ett tillskott av nya lägenheter, bevarade utblickar samt en stadsmässig gata med möjlighet till lokaler i bottenvåningar. Förslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark men också att bebyggelse förläggs på redan exploaterad mark inom fastigheterna Fader Bergström 1-3.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder samt förskolor i Axelsberg som ska verka för att stärka en variationsrik upplevelse av stadsrummet, blandade funktioner och en kvalitativ gestaltning av bebyggelsen längs Selmedalsvägen. Bebyggelsen ska relatera till gatan, tillskapa en nybebyggelsekaraktär och bidra till en sammanhängande stadsbild. Sammantaget syftar det till att Selmedalsvägen ska utformas till en gata med nya stadskvaliteter. Därför ska ett särskilt fokus ligga på gestaltningen av bottenvåningar längs gatan. Planen ska även verka för att bevara delar av områdets ekologiskt betydelsefulla natur och bebyggelsemiljöns gröna karaktär. Det ska möjliggöras genom att tillföra ny grönska liksom att skydda befintliga värden.

Planområdet omvandlas från natur-/parkmark och förskolemiljö till kvartersmark. Elva punkthus placeras norr om Selmedalsvägen samt en friliggande förskola. Söder om Selmedalsvägen placeras sju punkthus. Byggnaderna har ordnats i grupper som orienterar sig mot gatan och som i höjd har anpassats för att möta de olika bebyggelsekaraktärerna som

omger planområdet. Förgårdsmark förekommer framför flera av husen för att bland annat omhänderta dagvatten, ge en grön karaktär och möjliggöra för mötesplatser. Entréer vänds mot gata och entréorg för att bidra till stadsliv längs Selmedalsvägen.

För att säkerställa att den gröna karaktären i området bibehålls regleras det på flera sätt i planen. Träd som är ekologiskt värdefulla och/eller karaktärsfulla får ej fällas och marken ska vara genomsläpplig för att bibehålla naturkaraktären. Parkering placeras på den norra sidan av Selmedalsvägen i garage under mark med möjlighet till plantering för att möjliggöra för grönska på gården som möter gatan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Detaljplanearbetet påbörjades efter januari 2015 och tas fram enligt standardförfarande.

Samråd	kvartal 2 2019
Granskning	kvartal 4 2019
Antagande i SBN	kvartal 1 2020
Laga kraft (om ej överklagad)	kvartal 2 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Befintliga bebyggelse	15
Landskaps- och stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig och kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	21
Gestaltungsprinciper, kvartersmark	26
Gator och trafik	32
Service	33
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	35
Behovsbedömning	35
Naturmiljö, park och rekreation	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	37
Landskapsbild/ stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	38
Branddamm	39
Ljuförhållanden	39
Barnkonsekvenser	43
Tidplan	43
Genomförande	43
Organisatoriska frågor	43
Verkan på befintliga detaljplaner	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	48

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Barnkonsekvensanalys för detaljplanerna Axelsberg C, Kv Fader Bergström och Förgyllda Bägaren 2 (Ramböll, 2018-01-31)
- Landskapsanalys Axelsberg (Sweco, 2015-08-19)
- Ekologiska värden projekt Fader Bergström (Conec, 2015-05-07)
- Trädinventering & okulär besiktning Fader Bergström, Axelsberg (Arbor Konsult AB, 2018-12-03)
- PM Geoteknik Axelsbergs Centrum/ Kv. Fader Bergström, Projektnummer 726238 (ÅF-Infrasructure, 2016-11-15)
- Miljöteknisk markundersökning, Fader Bergström 2 och 3 samt del av Hägersten 1:1 (WSP, 2018-04-26)
- Miljöteknisk markundersökning, Fader Bergström 1 (Ramböll 2018-08-24) *beställd av Rikshem*
- Dagvattenutredning för Fader Bergström i Axelsberg, Uppdragsnummer 130000418 (Sweco, 2018-09-13)
- PM Dagvatten, Fader Bergström (ÅF, 2019-02-26) *beställd av Skanska*
- Dagvatten PM, Fader Bergström (WSP, 2019-02-22) *beställd av Ikano*
- Utredning av dagvattenhantering Fader Bergström (Novamark, 2018-04-11 rev 2019-03-18) *beställd av Turako*
- Utredning av dagvattenhantering Fader Bergström 1 (Novamark, 2018-04-20 rev 2019-02-26) *beställd av Lennart Ericsson*
- PM Dagvatten, Fader Bergström (Ramböll, 2016-02-23 rev 2018-08-17) *beställd av Rikshem*
- Solstudie för samrådsförslag Fader Bergström (Jägnefält Milton, 2019-03-07)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* från Jägnefält Milton för Turako, Lennart Ericsson och gemensamt underlag.
- *Illustrationsmaterial* från White för Skanska
- *Illustrationsmaterial* från Arkitekthuset för IkanoBostad
- *Illustrationsmaterial* från Reflex Arkitekter för Rikshem

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Jenny Åberg, Anna Wallström och Jenny Selin. I projektgruppen har Paulina Lindroos samt Johan Karlqvist och Anna Ek från exploateringskontoret ingått och Ola Johansson från Sweco samt Lena Rasmusson från Forsen som byggprojektledare.

Medverkande landskapsarkitekter har varit Rebecka Grönjörd, Peter Ekroth och Henrik Larsson från Sweco. Från Sweco har även gatuprojektör Oscar Björk deltagit. Planen har tagits fram i samråd med byggaktörerna; Skanska, Lennart Ericsson Fastigheter AB, Ikano Bostäder, Rikshem och Turako.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder samt förskolor i Axelsberg som ska verka för att stärka en variationsrik upplevelse av stadsrummet, blandade funktioner och en kvalitativ gestaltning av bebyggelsen längs Selmedalsvägen. Bebyggelsen ska relatera till gatan, tillskapa en nybebyggelsekaraktär och bidra till en sammanhängande stadsbild. Sammantaget syftar det till att Selmedalsvägen ska utformas till en gata med nya stadskvaliteter. Därför ska ett särskilt fokus ligga på gestaltningen av bottenvåningar längs gatan. Planen ska även verka för att bevara delar av områdets ekologiskt betydelsefulla natur och bebyggelsemiljöns gröna karaktär. Det ska möjliggöras genom att tillföra nya grönska liksom att skydda befintliga värden.

Planområdet omvandlas från natur-/parkmark och förskolemiljö till kvartersmark. Elva punkthus placeras norr om Selmedalsvägen samt en friliggande förskola. Söder om Selmedalsvägen placeras sju punkthus. Byggnaderna har ordnats i grupper som orienterar sig mot gatan och som i höjd har anpassats för att möta de olika bebyggelsekaraktärer som omger planområdet. Förgårdsmark förekommer framför flera av husen för att bland annat omhänderta dagvatten, ge en grön karaktär och möjliggöra för mötesplatser. Entréer vänds mot gata och entrétorg för att bidra till stadsliv längs Selmedalsvägen.

För att säkerställa att den gröna karaktären i området bibehålls regleras det på flera sätt i planen. Träd som är ekologiskt värdefulla och/eller karaktärsfulla får ej fällas och marken ska vara genomsläpplig. Parkering ska placeras på den norra sidan av Selmedalsvägen i garage under mark med möjlighet till plantering för att möjliggöra för grönska på gården som möter gatan.

Plandata



Flygfotot visar ungefärligen befintliga fastighetsgränser inom planområdet.

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Fader Bergström 1,2 och 3 samt del av Hägersten 1:1 som är belägna vid Selmedalsvägen mellan Axelsbergs centrum och Mälärhöjden i stadsdelen Hägersten. Inom planområdet finns i dagsläget två förskolor i äldre byggnader och i tillfälliga paviljonger. Området söder om Selmedalsvägen består av parkmark. Planområdet är ca 35 hektar stort.

Övervägande delen av planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Fader Bergström 1 norr om Selmedalsvägen ägs av Rikshem via Specialboende i Stockholm AB.

Skanska har sedan tidigare (2000-05-23) markanvisning i kv Fader Bergström på ca 120 lägenheter. I exploateringsnämnden den 10 december 2015 markanvisades ytterligare ca 110 bostäder till Skanska. Skanska planerar att uppföra bostäderna som bostadsrätter. Därutöver markanvisades ca 90 hyresrätter till Lennart Ericsson fastigheter och 70 bostadsrätter till Ikano Bostad samt en fristående förskola på sex avdelningar till Turako AB. Utöver detta möjliggörs för en kommunal förskola på fyra avdelningar i bottenvåningen.



Flygfoto över planområdet med tomternas ungefärliga utbredning markerade inom planområdet.

- Rosa: markanvisning till Turako (fristående förskola).
- Gul: markanvisning till Skanska (bostäder).
- Blå: fastighet som ägs av Rikshem (bostäder).
- Grön: markanvisning till Lennart Ericsson (bostäder och förskola)
- Röd: markanvisning till Ikano Bostad (bostäder).



Planområdet idag, norra sidan av Selmedalsvägen



Planområdet idag, norra sidan av Selmedalsvägen



Planområdet idag, södra sidan av Selmedalsvägen



Planområdet idag, södra sidan av Selmedalsvägen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2018-02-19, betecknar Axelsberg som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter med blandad stadsbebyggelse och där omfattande komplettering föreslås av till exempel bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur samt idrottsytor.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2002 programmet för Axelsberg (dnr:2000-01125). Programmet omfattade nya bostäder inom kvarteret Fader Bergström och Axelsbergs centrum, överdäckning av tunnelbanan och nya förskolor. Programmet ligger till grund för detaljplanarbetet men det kan inte längre bedömas aktuellt.

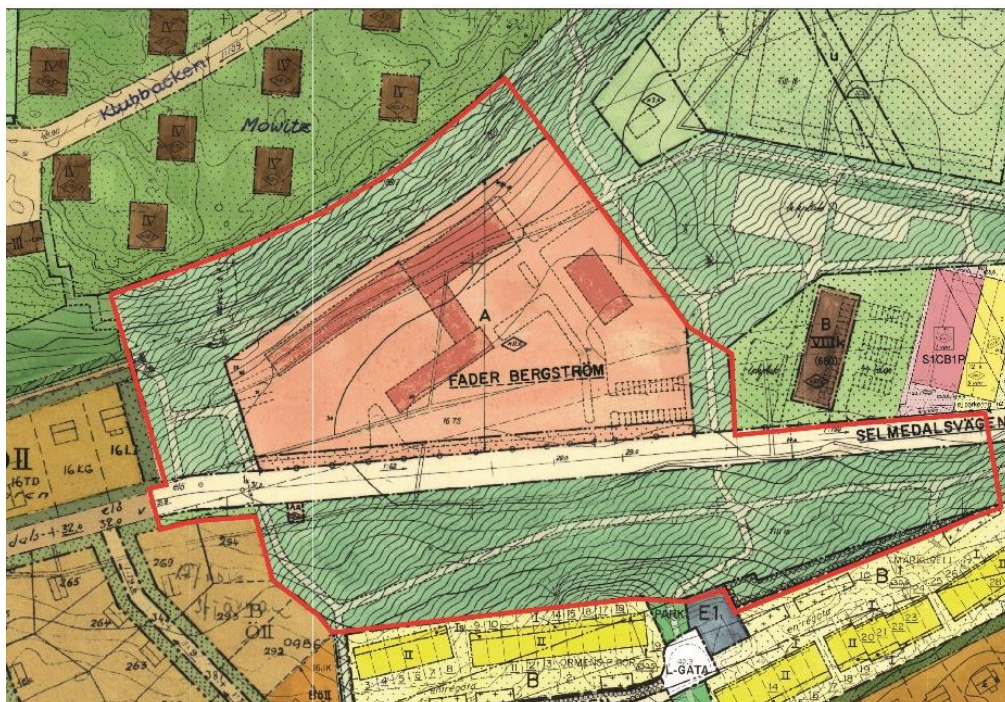
Tidigare planarbete

Efter programmet fattades beslut om att påbörja en ny detaljplan för kvarteren i Fader Bergström och Axelsbergs centrum, ärendet fortsatte i detaljplan 2003-11512. Ställningstagande inför plansamråd behandlades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2004 och plansamrådet ägde rum hösten 2005. Samrådsförslaget hade förändrats på flera punkter från programmet. Detaljplaneförslaget var utställt i början av 2007 men avvaktade 2008 till 2014 ett genomförandeavtal mellan SL och staden för att reglera eventuell överdäckning av tunnelbanan. I samband med detta föreslogs en uppdelning av planområdet i två detaljplaner med bearbetningar av planförslaget i respektive detaljplan. Dels en total omarbetning av projektet inom kvarteret Fader Bergström och dels en omarbetning av projektet i den norra delen av centrumområdet.

Utöver detta har plan för en ny avloppstunnel tagits fram för Stockholm Vatten som sträcker sig mellan Bromma och Henriksdal genom Hägersten. Planen för avloppstunneln passerar planområdet i norr.

Gällande detaljplan

Gällande plan för planområdet är stadsplan pl 5670, antagen 1964 som reglerar allmänt ändamål för stora delar av planområdet. Vid framtagandet av den gällande planen fanns en intention att uppföra en skola inom planområdet, vilken aldrig blivit genomförd. Övrig mark regleras i planen som parkmark.



Område med heldragen röd linje markerar ungefärlig gräns för planområdet. Kartan visar område som i gällande plan regleras som kvartersmark för allmänt ändamål såsom skola och förskola samt parkmark.

Markanvisning

Skanska Sverige AB, Lennart Ericsson fastigheter AB, Ikano Bostad AB och Turako AB fick markanvisning av exploateringsnämnden den 2015-12-10.

Pågående planarbeten i området

I Axelsbergs finns två pågående planprojekt utöver Fader Bergström. Utvecklingen av Axelsbergs centrum (dnr:2015-18143) och Henriksbergs verksamhetsområde (dnr: 2010-16649) med service och nya bostäder.

Förutsättningar

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet ligger i en dalgång mellan Klubbacken i norr och Hæffnersvägen i söder. Området omfattar delar av tre naturområden, skogen i sydslutningen norr om Selmedalsvägen, skogen i norrslutningen söder om Selmedalsvägen och slutligen en ekdunge som är inom kärnområde för eklevande insekter och finns mellan förskolorna och Axelsbergs bollplan. Naturen är utpekad som ekologisk betydelsefull. Därför har en ekologisk utredning tagits fram som redogör för platsens ekologiska värden (Conec, 2015), se bild nedan,

Längs Selmedalsvägen är kastanjeträd planterade i en trädrad som skydd för förskolegården inom fastigheten Fader Bergström 3. Ekdungarna söder och öster om fotbollsplanen har störst betydelse för habitatnätverket. Sambandet sträcker sig framförallt mot Eolshäll och i förlängningen mot Vinterviken, men det finns även ett svagt samband österut över Hägerstens gård till Hägerstensåsen.



Bilden visar flygfoto med de olika naturområdena samt dessas värdeklasser. Rött är naturområde av högsta värde (1), orange är av näst högst värde (2), gult är av näst lägsta värde (3) och grönt av lägst värde (4). Ungefärligt planområde är markerat med vit streckad linje.

Sydslutningen på Klubbacken är en livsmiljö för skyddsvärda arter och är kopplat till ett spridningssamband som förbinder Sätterskogen med Vinterviken. Slutningen är cirka 2,7 ha varav planområdet omfattar cirka 1 ha. Klubbacken är en viktig del i Stockholms karaktäristiska sprickdalslandskap. Marken är relativt solbelyst och i skogen växer framförallt ek och tall flera av dessa träd är stora och gamla. Inom och i direkt anslutning till planområdet har rödlistade arter hittats, till exempel tallticka.

Skogspartiet söder om Selmedalsvägen är cirka 2 ha stort varav 1,4 ha av skogen ligger inom planområdet. Området består huvudsakligen av blandskog med en blandning av tall, gran, ek och andra lövträd. Inga rödlistade arter har setts i området. Det tredje grönområdet, ekdungen, är cirka 0,35 ha. Flera av ekarna är stora och gamla, men det finns även yngre ekar och en del grövre tallar. I området har inga rödlistade arter hittats.



Bild på parkourbana till vänster och bollplan med konstgräs till höger.

Rekreation och friluftsliv

Enligt stadens parkprogram har norra delen av Hägersten (Axelsberg) god kvantitativ tillgång på park- och naturmark idag. I parkplanens tillgångsanalys betecknas Axelsbergs stora, strandnära och sammanhängande naturområde som en stadsdelspark. Parken utgörs av Eolshällsområdet, Klubbbacken och Brådstupsparken. Området erbjuder stora sociala och rekreativa värden såsom lek, möjlighet till promenader, utsikt, vattenkontakt, folkliv mm. De sammanhängande naturmarkerna erbjuder en upplevelse av vild natur och den kuperade terrängen ger möjlighet till utsikt från höjderna. Området och stråket längs vattnet är väl besökt, även av besökare från andra stadsdelar som rör sig längs den sammanhängande strandlinjen.

Strax nordost om planområdet återfinns en större inhägnad bollplan med konstgräs, Axelsbergs bollplan. Den används av både privatpersoner och klubbar. Parkrummet runt bollplanen har sociala värden i form av promenadstråk och naturlek. Parken utgör en målpunkt året runt för närboende och förskolor. Här finns bland annat en parkourbana och en längdhoppbana. När flera förskolegrupper besöker området finns plats att sprida ut sig mellan de olika målpunkterna. Strax utanför planområdet ligger även Arkenparken med en större lekplats.

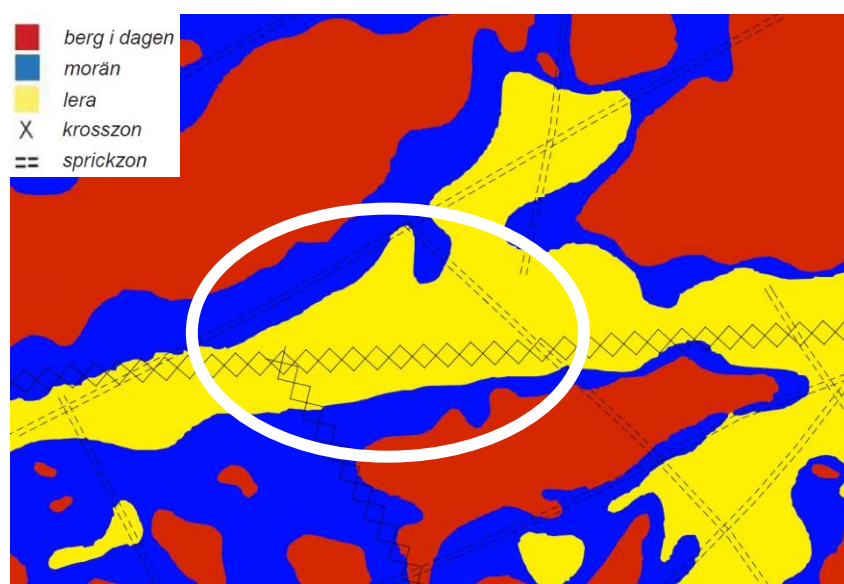
Större natur- och friluftsområden saknas inom Hägersten. Men genom den sammanhängande strandlinjen kopplas området

samman med Sätmaskogen. Med några minuters gångavstånd norr om planområdet finns även en 4H-gård. Där är det bland annat möjligt att lära sig att ta hand om olika djur såsom hästar, kaniner och kor.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den geotekniska utredningen visar att marken inom planområdet är uppbyggd med 1- 1,5 m fyllnads massa av blandad karaktär. Fyllningen har pågått under flera skeden i historien, den största delen är dock från miljonprogramsåren. Fyllningen underlagras av som mest 6 meter lera som i sin övre del har torrskorpekaraktär och under leran finns cirka 3 meter friktionsjord. I området förekommer även berg i dagen och morän. Jorddjup ner till berg är mellan 4 och 8 meter.

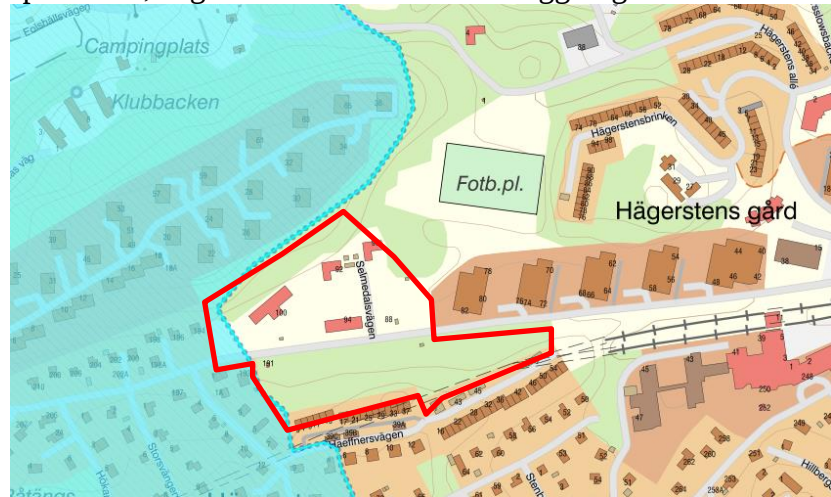


Utdrag ur byggnadsgeologiska kartan. Planområdets ungefärliga läge markerat med vit cirkel.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.



Kartbild hämtad från länsstyrelsen, bilden visar vattenskyddsområdet inom planområdet i turkost. Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657672-162173). Den ekologiska statusen är god men den kemiska statusen uppnår inte god status.

Miljö kvalitetsnormen, MKN, för recipienten är att ekologisk och kemisk status år 2021 ska vara god men med tidsfrist till 2027 för de kemiska parametrarna tributyltenn och antracen (VattenInformationsSystem Sverige, VISS 2019-02-28).

Dagvatten och markavrinning

Under 2004 installerades ett grundvattenrör i området. Vid den tidpunkten bedömdes grundvattnet ligga ca 2,1 meter under markytan. Avrinning av dagvatten sker idag främst till dagvattenledningar i Selmedalsvägen till en dagvattentunnel som sträcker sig från sydost till nordväst genom området ut till Mälaren. En hög belastning råder i dagsläget på ledningsnätet. Tunneln avleder främst dagvatten, men även bräddat spillvatten. Under sommarhalvåret leds vattnet i tunneln till reningsverk för att hålla en god kvalitet på badvattnet.

Nordvästra delen av planområdet domineras av postglacial lera och berg i dagen med begränsade infiltrationsmöjligheter. Söder om Selmedalsvägen finns mer morän med delvis bättre infiltrationsförmåga.

Befintliga bebyggelse

Axelsbergs bebyggelse har sin utgångspunkt i flera olika stadsbyggnadsideal. Bebyggelsen har huvudsakligen vuxit fram under 1900-talet med undantag för Hägerstens gård, som byggdes under 1700-talet, och en mindre komplettering längs Hägerstensvägen från början av 2000-talet. Bebyggelsen har inte planerats utifrån en ursprunglig och övergripande stadsplan. Den har uppförts i omgångar och stadsstrukturen har vuxit fram successivt. Varje ny stadsbyggnadstypologi har placerats i förhållande till topografi och spårtrafik snarare än i relation till redan existerande bebyggelse. Bebyggelsen inom planområdet består av förskolebyggnader i trä, varav en är en tillfällig modulförskola. Tre av förskolorna nås från en central angöringspunkt medan den fjärde förskolan nås från områdets västra del.



Skivhusen på Selmedalsvägen (Förgyllda Bägaren)

Axelsberg präglas av höga skivhus från 1960- och 70-talet. Husen är enhetligt utformade och utgör en tydlig bebyggelsefront som förstärker siktlinjen längs Selmedalsvägen. Mellan husen ligger öppna och luftiga gårdar. Skivhusen är tydliga landmärken i stadsdelen och bidrar starkt till områdets nuvarande karaktär och identitet.

Bild på skivhus längs Selmedalsvägen



Punkthusen (Klubbacken)

På Klubbacken finns punkthus från 1940-talet. Punkthusen är ett karaktäristiskt inslag i Axelsberg och är placerade på en av stadsdelens bergsryggar. Husen sticker upp över trädtopparna och förstärker topografin.

Bild på punkthusen på Klubbacken



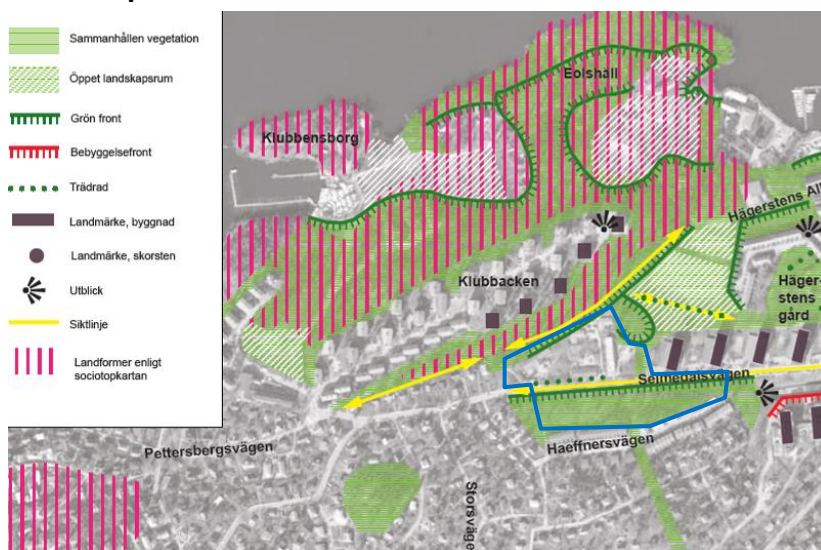
Småhusbebyggelse (längs Selmedalsvägen, Naumannsvägen Hæffnersvägen)

Villabebyggelsen är från 1920- och 30-talet. Villaträdgårdarna är grönskande och småskalig. Byggnaderna är långt indragna från gatan på tomten. Radhusen är från 1967-1971.

Bebyggelsen är enhetlig, placeringen anpassad till landskapet och upphör vid bergknallen i öster. Byggnaderna består av ljusa betongelement och trädetaljer.

Bild på radhusen längs Hæffnersvägen

Landskaps- och stadsbild



*Analys landskapsbild. Utsnitt ur för Axelsberg framtagen landskapsanalys.
Illustration Grontmij. Blå linje markerar ungefärligt planområde.*

Landskapet är i grunden ett sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och dalgångar. Bergsryggarna är bevuxna med hållmarkstallskog medan dalgångarna domineras av lövträd. Selmedalsvägen ligger i en dalgång som fortsätter mot Mälarhöjden i väster och i förlängningen med Hägerstenstenvägen till Örsberg och Aspudden i öster. Selmedalsvägen tillsammans med Hägerstenvägen utgör en viktig siktlinje i området

Naturen på södra sidan av Selmedalsvägen är en grön front mot vägen. Bebyggelsen intill planområdet har en karaktär som samspelar väl med landskapet. Flerbostadshusen i Axelsberg är huvudsakligen placerade så att de bildar framträdande siluetter eller landmärken. I några fall skapar de kraftfulla bebyggelsefronter som bildar en såväl visuell som fysisk barriär.

Klubbacken pekas ut i Stockholms stads sociotopkarta som en viktig landform för upplevelsen av Stockholms karaktäristiska landskapsbild. På bergsryggen står punkthusen och förstärker topografin enligt Stockholms stadsbyggnadstradition. I naturområdet finns en gammal stenmur som utgör en välbevarad rest från en äldre vägsträckning, se bild under avsnitt om Fornlämningar. Vägen utgör idag gångvägar i parken med siktlinje mot Mälaren.

Befintlig förskola i planområdet har låg byggnadshöjd och utgör tillsammans med grönskan en buffertzona mellan den storskaliga skivhusbebyggelsen och den småskaliga villabebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen i Axelsberg finns redovisad på bilden nedan. I klassificeringen är det samlade bebyggelseområdet längs Klubbacken samt Eolshällsområdet närmast vattnet klassade som kulturhistoriskt värdefulla områden. Hägerstens gård är blåklassad och flera fastigheter är grönklassade.

Inom planområdet finns idag ett antal förskolebyggnader. Byggnaderna är karaktäristiska typdaghem som fastighetskontoret lät uppföra på 1970- och 80-talen. De bedöms ha visst kulturhistoriskt värde, därför gulmarkerade på Stadsmuseets klassificeringskarta. Angränsande skivhus från 1960-talet i kvarteret Förgyllda Bägaren har kulturhistoriska värden; gul eller grön. De är tidstypiska men också av stadsbildsmässig betydelse. Radhusbebyggelsen i kvarteret Ormens pigor och Markurell från slutet av 1960-talet söder om Selmedalsvägen är grönklassade.



Överlagrad karta bebyggelsekaraktärer och Stadsmuseets klassificeringskarta.

Nivå 1- Blå klassad är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Nivå 2- Grön klassad innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Nivå 3- Gul klassad innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Grön linje- Kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kulturhistoriskt värdefulla områden utpekade av Stockholms stadsmuseum.

Fornlämningar

Inom parkområdet finns välbevarade rester av en stenmur på parkmark. Muren är en lämning efter jordbruk, en så kallad agrar lämning. Den kantar gångvägen längs sydslutningen på Klubbacken. Gångvägen är spår från en dåtida allékantade vägförbindelse till Hägerstens gård.



*Foto på stenmur längs gångväg i sydslutningen inom planområdet.
(Foto av Anna Ulfhielm, Almtunga AB)*

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I planområdet finns idag fem förskolebyggnader. Av dessa har stadsdelsförvaltningen utrymt förskoleverksamhet från två av byggnaderna. Kommunen driver en förskola inom kvarteret där barn placeras periodvis innan de får en plats inom önskat område, en så kallad garantiförskola. I planområdet finns även en öppen förskola.

I närområdet finns förskolor planlagda i Förgyllda Bägaren 2 med 6 avdelningar (ca 200 meter från planområdet), Majamyra med 8 avdelningar (ca 850 meter från planområdet) och Typografen med 8 avdelningar (ca 950 meter från planområdet).

Närmaste grundskola är Hägerstenshamnens skola, ca 800 m från planområdet. Skolan är en F-5 skola med ca 335 elever. Närmaste F-9 skola är Mälärhöjdens skola, ca 1 km från planområdet.

Lokal service

Ca 400 m öster om planområdet finns Axelsbergs centrum med bland annat mataffär, apotek och vårdcentral.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Områdets huvudgata är Selmedalsvägen som går i öst-västlig riktning längs tunnelbanespåret. Den tillåtna hastigheten i hela

området är 30 km/h och enligt den senaste trafikmätningen från 2015 trafikeras Selmedalsvägen av cirka 1200 fordon per dygn. Delar av den södra vägbanan används till kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ramas in av promenadstråk som både används till att röra sig i och som passage genom parkområdet. Två större gångstråk korsar planområdet i nord-sydlig riktning idag. Ett i dess västra del vid gränsen mot villaområdet och ett i dess östra del vid gränsen mot skivhusområdet. Norr om planområdet finns idag ett gångstråk som löper längs slutningen på Klubbacken. Stråken är kuperade i nord-sydlig riktning varför cyklister främst rör sig tillsammans med biltrafik och gående i öst-västlig riktning. Gångbanor finns längs med Selmedalsvägen men avskild cykelbana saknas.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik genom tunnelbana och buss. Axelsbergs tunnelbanestation ligger ca 300 m från planområdet. Till Mälarhöjdens tunnelbanestation är det cirka 1,3 kilometer. En busshållplats finns ca 300 m väster om planområdet och trafikeras av linje 135 Vårberg-Klubbacken.

Tillgänglighet

Huvudstråken vid Selmedalsvägen är relativt plana och fullt tillgängliga. Stråk i naturmark mot omgivande höjdparter har i många lägen inslag av trappor.

Störningar och risker

Förorenad mark

Utifrån de miljötekniska markundersökningarna som tagits fram för planområdet kan konstateras att föroreningar har påträffats i tre av fem områden för provtagning. Inom område 1 och 3 uppfyller marken de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Inom områdena 2, 4 och 5 har markföroreningar påträffats. Inom områdena 2 och 5 överskrider värdena för känslig markanvändning, PAH, PCB och Kobolt har påträffats. De uppmätta halterna kan utgöra en långsiktig hälsorisk för människor som bor inom området (framförallt vid odling av växter/grönsaker) med bedöms inte utgöra en akut hälsorisk för de barn som idag vistas inom det befintliga förskoleområdet. Föroreningar inom område 4 bedöms inte utgöra en risk och inget behov av riskreduktion har påvisats.



Bild visar provtagningsområden från utredning av markföroreningar.
 Område 1; del av Hägersten 1:1. Inga påträffade föroreningar.
 Områdena 2; Fader Bergström 2 och 3. Förorening har påträffats.
 Område 3; del av Hägersten 1:1. Inga påträffade föroreningar.
 Område 4; del av Hägersten 1:1. Förorening har påträffats.
 Område 5; Fader Bergström 1. Förorening har påträffats.

Buller

Inom planområdet uppgår ljudnivåerna över 60 dBA ekvivalent nivå endast i körbanan. För större del av planområde ligger ljudnivån på 45-50dBA ekvivalent nivå. Därför antas att riktvärdena går att uppnå utan att särskilda lösningar vidtas.



Karta visar ekvivalenta bullernivåer där låga ljudnivåer är ljusblå och mycket höga nivåer är lila och mörkblå. Högsta ljudnivåerna inom planområdet är i körbanan som uppgår till 60-65dBA. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Planförslag



Volymbild över planförslaget. (Illustration av Jägnefält Milton)

Planförslaget innebär möjliggörandet av nya bostäder (cirka 60 000 m² BTA, i studerat förslag cirka 560 lägenheter i flerfamiljshus), förskolor och service i nära anslutning till Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Planen möjliggör även för att stadskvalitéer tillförs i samspel med den befintliga bebyggelsestrukturens karaktär och skala, samt i tydlig relation till områdets topografi.

Planförslaget möjliggör för bostäder med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningen inom hela planområdet och är ett krav på strategiska platser. Verksamheterna möjliggörs med planbestämmelserna ”C1” och ”C2”.

Förskola föreslås dels i en fristående byggnad (10 avdelningar), med egen gård, och dels i bottenvåningen på ett av bostadskvarteren (4 avdelningar), där gården samnyttjas med bostäderna. Förskolans behov av lekmöjligheter på gården säkerställs genom reglering av minsta tomtstorlek för förskolan inom bostadskvarteret, planbestämmelse ”S1”.

Parkering föreslås under mark på den norra sidan av Selmedalsvägen. På den södra sidan placeras garagen souterräng mellan huskropparna. Parkeringen möjliggörs med planbestämmelsen ”P1”. Ovanpå garagen möjliggörs ytor för privata bostadsgårdar.

Utöver angivna användningsområden föreslås i planen att befintliga elnätstationerna bevaras i samma läge vilket regleras med planbestämmelsen ”E”.

På den norra sidan av gatan förläggs bebyggelsen i huvudsak på redan exploaterad mark medan förslagen bebyggelse på södra sidan av gatan delvis tar naturmark i anspråk.

Övergripande struktur och stadsbyggnadsprinciper

En övergripande princip är att utgå ifrån hur struktur, karaktär och volymshantering upplevs av människor som rör sig i stadsrummen. En variation i rumslighet, detaljeringsgrad, kulör- och materialval har eftersträfvats. Ny bebyggelse ska anpassas till och bilda en samhörighet med den befintliga men förhålla sig i riktning till och koncentrera sig runt Selmedalsvägen.

Byggnadsvolymer ska bidra till läsbarheten av områdets topografi.

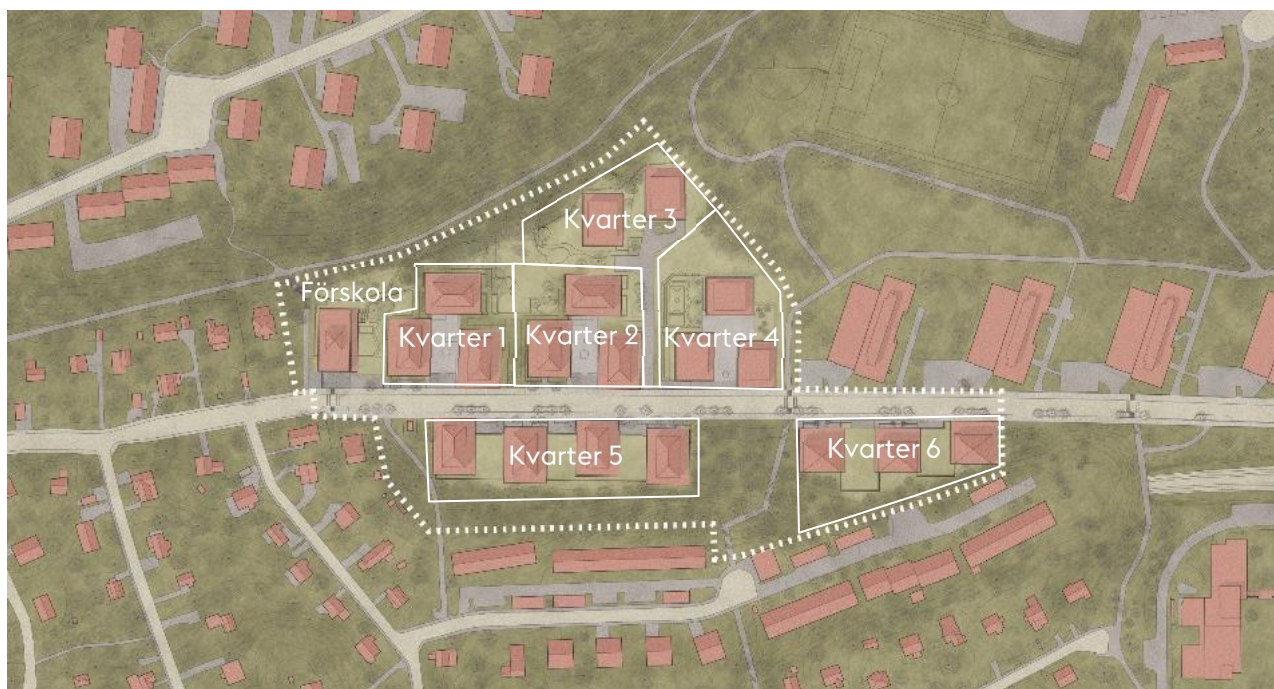
Selmedalsvägen, föreslås utvecklas till en stadsgata med öppna och levande bottenvåningar, entréer mot gatan och en variation i utformning av förgårdsmark och stadsgrönska. Målet är ett tryggt och upplevelserikt gaturum. Tydliga gränser mellan gatans offentlighet, förgårdarnas och entrétorgens halvoffentlighet och de privata gårdsrummen har varit en utgångspunkt för föreslagen struktur.

Strukturen utformas med friliggande punkthus som grupperas i sex kvarter nära varandra och gatan. Norr om Selmedalsvägen grupperas de i fyra kvarter, ett om två hus mot Klubbbacken och övriga tre och tre kring ett entrétorg, på södra sidan i två grupper längs med gatan. Husen möter gatan omväxlande med gatuliv och med omsorgsfullt utformad förgårdsmark. En av förskolorna utformas friliggande.



Skanskas kvarter (5) som illustrerar gruppering av hus på rad. Varannat hus ligger direkt i anslutning till gatan och varannat indraget med förgårdsmark framför huset. (Illustration av White arkitekter)

Jämnart Ericssons kvarter (4) som illustrerar gruppering av punkthusen i rött, huset till höger (öster) i bild står i direkt anslutning till gatan, huset till vänster (väst) i bild ligger indraget från gatan med förgårdsmark framför. Huset i övre mitten (norr) avgränsar entrétorget. (Illustration av Jägnefält Milton)



Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse i området och kvartersindelning, planområdet är markerat med vit streckad linje. (Illustration av Jägnefält Milton)

Volym och skala

Bebyggelsen i planområdet föreslås anpassas till landskapet och till de befintliga byggnadstypologiernas volymer. Den nya bebyggelsen ska länka ihop befintliga bebyggelseenklaver och typologier. Byggnadshöjderna föreslås relatera i skala både till skivhusen i öster, villaområdet i väster, punkthusen på höjden i norr och radhusen i söder. Föreslagna höjder tar sin utgångspunkt i upplevelsen från Selmedalsvägen. De ska i huvudsak höjdmässigt underordna sig skivhusen och punkthusen på Klubbacken.

På Selmedalsvägens södra sida (se elevation mot norr) varierar bebyggelsen från sju till fem våningar. De högre delarna föreslås centreras för att accentuera formen på norrslutningen som är högre i mitten av backen.

På den norra sidan av Selmedalsvägen (se elevation mot söder) varierar bebyggelsen från 6-10 våningar närmast centrum och skivhusen ned till en 3-5 våningsskala närmast villorna. Höjderna på bebyggelsen varierar för att förstärka slutningens form men stegvis bli lägre mot villorna. I mötet med Klubbacken är den indragna bebyggelsen från gatan istället högre för att trappa upp mot punkthusen på höjden (se sektion nedan).



Elevation mot söder, befintliga villor till vänster och skivhusen inom fastigheten Förgyllda bägaren till höger i bild. Illustrationen visar hur bebyggelsen länkar ihop de olika bebyggelsetypologierna. (Illustration av Jägnefält Milton)



Elevation mot norr, naturmark till vänster och befintliga villor till höger i bild. Illustrationen visar hur byggnaderna har en lägre våningsskala invid villabebyggelsen och hur högre delar centreras för att accentuera formen på norrslutningen. (Illustration av Jägnefält Milton)



Sektion över dalgången som illustrerar kvarter 3 till höger, i mitten kvarter 4 och till vänster kvarter 6. Bebyggelsen trappar upp i höjd från Selmedalsvägen mot Klubbacken till höger i bild. Planområdet visas med streckad svart linje. (Illustration av Jägnefält Milton)

De översta våningarna ska vara indragna med minst tre meter och bottenvåningen ska avvika från fasaden i övrigt med en öppen utformning och större fönsterarea. Detta regleras med en generell planbestämmelse för området om minsta höjd om 2,5 meter på glasade partier i bottenvåning och ”f₃” i plankartan. På så sätt bryts bebyggelseskalan ned och bottenvåningens samspel i ögonhöjd med gatans offentliga rum betonas.

Tekniska utrymmen och installationer ska rymmas inom reglerade byggnadsvolymer. Mindre tekniska anordningar såsom ventilationshuvar får enligt planbestämmelse överstiga nockhöjd med maximalt en meter.

Gaturum

Selmedalsvägen utgör en samlande huvudgata för området med tydliga stadskvaliteter. De nya husen formar ett tydligt gaturum som varierar med förgårdsmark, grönska i form av så kallade rain gardens, vistelsezoner och kopplingar till entrétorgen.

Bottenvåningarna innehåller lokaler med centrumverksamheter, bostadskomplement eller lägenheter med direkt entré mot gatan, vilket bidrar till ett levande gaturum.



Illustration av gatumiljö på Selmedalsvägen, kvarter 4 och 6 närmast i bild. (Illustration av Jägnefält Milton.)

En annan viktig faktor för att tillskapa aktiva bottenvåningar är en hög entrétäthet. Därför föreskrivs i planen att huvudentréer ska vara vända mot gata eller entrétorg som tydligt ansluter mot gaturummet. Utöver huvudentréer tillförs entréer till lokaler och bostäder i markplan.

På den södra sidan av Selmedalsvägen föreslås att en trädrad planteras för att behålla gatans grönskande karaktär men på ett mer stadsmässigt sätt.

Kopplingar och stråk

Selmedalsvägen är områdets huvudstråk som kopplar det till Axelsbergs Centrum. Genom planområdet bibehålls två gångkopplingar i form av trappor och gångvägar som förbinder parken runt Axelsbergs bollplan med Hæffnervägen, Se kopplingar i bilden till vänster.

Parkmark

I planområdet föreslås att flera områden behålls som allmän parkmark för att säkerställs kopplingar genom området för allmänheten men även för att säkerställa att den ekologiskt betydelsefulla naturen ska kunna sparas.

För att stärka kvalitéterna i de offentliga rummen planeras även upprustning av omkringliggande park- och naturområden. Det kan komma att omfatta en ny lekpark, upprustning av gångvägar och trappor samt muren i sydslutningen på Klubbacken.

Den smala parkremsan på södra sidan av kvarter 5 planläggs för allmän park med funktionen av grönt stråk mellan befintlig och ny bebyggelse. Parkytan möjliggör en grönskande gräns mellan bebyggelseenklaverna men säkerställer även fortsatt användning som gångstråk.



Gång- och cykelkopplingar som sparas och rustas upp i de allmänna parkerna.

Gestaltungsprinciper, kvartersmark

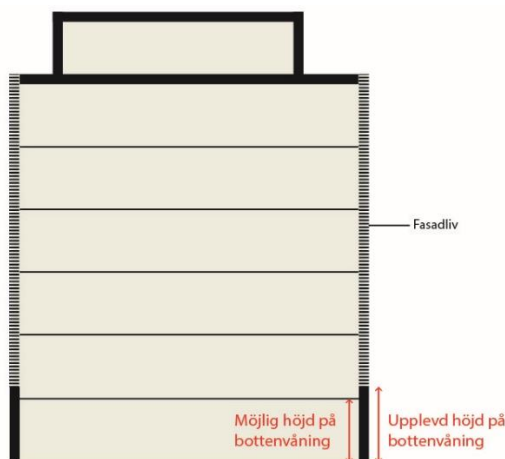
Den nya bebyggelsen föreslås ha en sammanhållen gestaltning avseende form, material och kulör men där varje kvarter/bebyggelsegrupp har ett eget särdrag. En subtil variation mellan varje huskropp ska eftersträvas. Gestaltningen föreslås relatera till, och bilda en helhet, med befintlig bebyggelse. Samtidigt ska utformningen vara ett tydligt exempel på samtida arkitektur som bidrar med en ny karaktär till området.

Bostadshusen

Byggnadernas utformning ska bidra till en god boendemiljö och en variationsrik upplevelse av gaturummet. Särskild omsorg ska läggas vid bottenvåningar, balkonger och möten mellan olika material. Vart och ett av kvarteren har ett eget uttryck avseende material, kulör och detaljer (se bilder nedan).

Material och kulörer ska samspela med befintlig bebyggelse. Föreslagna fasadmaterier är puts, sten, tegel, terrazzo eller betong (planbestämmelse f₅). Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Ett kulörprogram ska tas fram till nästa skede.

Bottenvåningar (i de högsta husen de två nedersta våningarna, "f₆") ska markeras med avvikande kulör/material och detaljeringsgrad från övriga våningar. Mot gatan ska bottenvåningarna ha större uppglasade partier och en upplevd höjd på minst fyra meter (planbestämmelse f₉). Men för att bottenvåningar ska ha en flexibel användning över tid och kunna nyttjas till lokaler för centrumändamål eller förskola ska bottenvåning ha en minsta höjd om 3,0 meter (planbestämmelse f₁₀).



Principskiss för upplevd höjd på fasad i bottenvåning, material och/eller kulör är olika i fasadliv på bottenvåning och övrig fasad. Se planbestämmelse "f₉".

Balkonger och uteplatser ska integreras i utformningen. I planen föreslås att balkongerna ska vara indragna eller ha en sammanhållen utformning för att inte göra intrång i gaturummet eller gårdsmiljön och på så sätt hindra ljus från att komma ned. Balkongerna ska rymmas inom byggrätten/kvartersmark och balkonger mot gatan tillåts kraga ut maximalt 0,5 meter, så att byggnaderna inte ges en större utbredning. Detta regleras med planbestämmelse ”f₂”.



Skanskas tre kvarter föreslås ha tre olika karaktärsdrag, kvarter 1 har fasader av puts i olika grovlek och en sockel av terrazzo med gröna kulörer. Kvarter 2 har en ljus finputsad fasad och en sockel i rött tegel. Kvarter 5 föreslås ha varma varierande kulörer och trädetaljer som anspelar på villabebyggelsen intill. Fasaden utförs i olika grovlekar på puts och en ljus sockel i tegel (f₅). (Illustration av White arkitekter)



Rikshems 'kvarter 3' ska utformas med en förhöjd sockel i två våningar i ett mörkare tegel (f₆). Övriga fasaden är i ljusbeige tegel för ett mjukt möte med naturen intill. (Illustration av Reflex arkitekter)

Kvarter 4



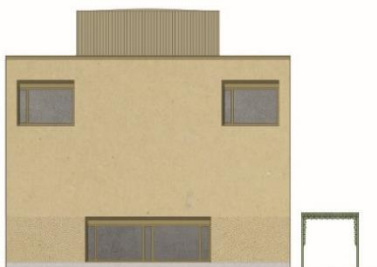
Kvarter 4 som markanvisats till Lennart Ericsson föreslås ha fasader av puts och sten/betong. På det horisontella fönsterbanden föreslås en jordfärgad varm ton på puts i grov struktur och mellan fönster en slät betong i samma kulör. Sockel kläs i betong eller sten (f₅). (Illustration av Jägnefält Milton)

Kvarter 6



Kvarter 6 i norrslutningen, Ikanos markanvisning, föreslås ha en sammanhängande sockel i matrisgjuten och slät betong. Byggnaderna i övrig utformas med puts i grov struktur i tre kulörer. (Illustration av Arkitekthuset)

Förskola

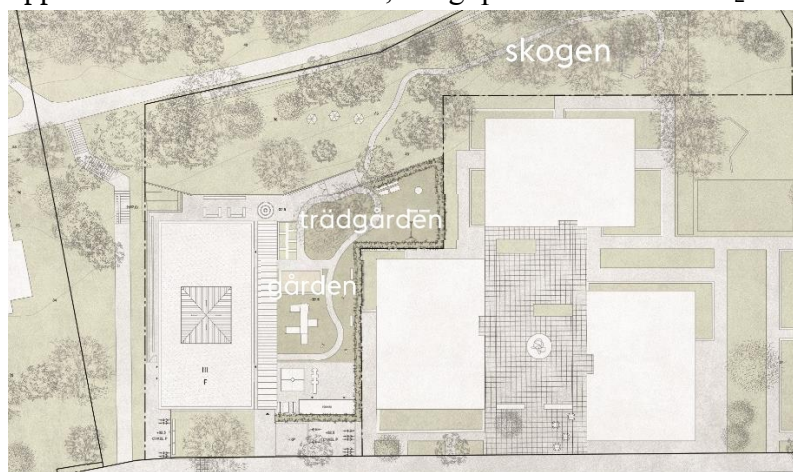


Förskolan

Den fristående förskolan föreslås utformas i varma jordfärgade toner. En hög detaljeringsnivå med en pickad putsfasad och låga fönster i bottenvåningen är ett viktigt gestaltungsgrepp för att anpassa byggnaden till barnens perspektiv.

Förskolegården delas in i tre områden, ”skogen”, ”trädgården” och ”gården”. Det norra området av förskolegården ”skogen” avses naturkaraktären bibehållas och i planen ställs kravet att marken ska vara genomsläpplig, planbestämmelse ”n₂”. Inom den södra delen av förskolegården föreslås lekutrymme för de mindre barnen samt möjlighet till odling. Möjlighet till skugga ges dels genom att uppföra en pergola invid förskolebyggnaden.

Komplementbebyggelse och bygglovspliktig lekutrustning får uppföras till maximalt 140m², enligt planbestämmelse ’e₂’.



Illustrationsplan som visar föreslagen gårdsutformning. (Illustration av Jägnefält Milton.)

Turakos föreslagna byggnad som är den friliggande förskolan, föreslås i en varm jordfärgad kulör. Fasaden är putsad och sockelvåningen markeras med pickning. På taket placeras ett dragnet fläktrum som kläs i korrugerad plåt. (Illustration av Jägnefält Milton)

Gårdsrum

Husens placering möjliggör för olika typer av gårdsmiljöer. För att skapa en privat karaktär har tydliga gränser varit en viktig utgångspunkt. Gränser kan tydliggöras med mindre höjdskillnader, låga murar och/eller planteringar. Den befintliga muren i norr och föreslagna nya murar, planteringar och markörer som skulpturer eller träd markerar den privata karaktären på bostadsgårdarna. På den södra sidan av Selmedalsvägen ligger den privata bostadsgården en våning upp, ovanpå garagen. Till nästa skede avses gränser tydliggöras ytterligare.



Ungefärlig indelning av användningsområden inom planområdet markeras med vit linje där 50m² fristående bostadskomplement får uppföras.

På alla gårdar möjliggörs utrymme för dagvattenhantering likväl som grönskande gårdar. Gårdarna föreslås programmeras med sittgrupper, ytor för lek och bouleplaner. För att kunna uppföra skärmtak för cyklar och sittplatser, förråd eller liknande så möjliggör planen för upp till 50 m² komplementbebyggelse inom varje användningsområde och maximalt 25 m² per enhet



Urklipp ur illustrationsplan visas ovan. På urklippet visas de olika gårdstyperna och gränserna som bidrar till den privata bostadsgården enligt följande: (Illustration av Jägnefält Milton)

- Entrétorg
- Programmerad gårdsyta för lek och umgänge
- Gränser och markörer

Entrétorgen
På den norra

sidan ska huvudentréer ordnas mot entrétorg eller gata. Detta för att skapa en samlande mötesplats för de boende. På entrétorgen finns också möjlighet för verksamheter att breda ut sig utöver förgårdsmarken.

Förgårdsmarken

Varannan huskropp dras in från gatan för att möjliggöra för förgårdsmark. Förgårdsmarken är en del av kvarteretsmarken och utgör en mellanzon mellan den offentliga gatan och det privata gårdsrummet och bostaden. Zonen är ett komplement till bottenvåningen som möjliggör för människor att uppehålla sig och mötas i det offentliga rummet genom exempelvis uteservering och uteplatser. Utrymmet skapar möjligheter till ett varierat gaturum med olika uttryck och en mjuk övergång mellan ute och inne. I planförslaget föreslås förgårdsmarken användas till följande, se även bildexempel:

- uteplatser som ramas in av växtlighet eller lägre murar med sittmöjligheter
- utrymme för växtlighet och regnbäddar med syftet att omhänderta dagvatten
- utrymme för verksamhet som café eller handel



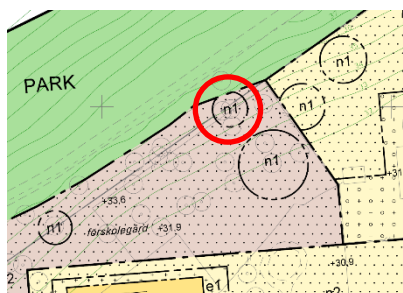
Till vänster visas ett exempel på förgårdsmark från Skanskas kvarter 1. Förgårdsmarken möjliggör yta för verksamheter och uteplats omgiven av växtlighet. (Illustration av White arkitekter.)



Till vänster visas ett exempel på förgårdsmark från Ikanos kvarter 6. Förgårdsmarken inrymmer upphöjda växtbäddar, uteplatser och möblemang. (Illustration av Arkitekthuset.)



Till vänster visas ett exempel på förgårdsmark mötet mellan Turakos friliggande förskola och bostadskvarter 1. Den visar hur förgårdsmarken är en plats för möten och vistelse med parkbänk och cykelparkering. (Illustration av Jägnefält Milton.)



Urklipp ur plankartan, inom röd ring skyddas två tallar som talticka har hittats på träden.



En knotig ek som är ett karaktärsträd intill kvarter 3 med krona som breder ut sig över kvartersmarken.



Den större eken vid Selmedalsvägen

Skyddsvärda träd

Inom detaljplanen ställs krav på att flera träd ej får fällas med planbestämmelsen "n₁". Detta omfattar värdefulla tallar och ekar. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen för dessa träd kräver marklov. Träden som omnämns nedan går att se i plankartan.

Inom den friliggande förskolegården möjliggör planen för att en ek på kryss-mark ska bevaras som karaktärsträd. Det är ett större träd som även kan bidra till skugga. Även en större ek vid Selmedalsvägen framför förskola ska skyddas på grund av dess stora ekologiska värde samt bidragande av grönskande karaktär till gaturummet. Ytterligare fyra tallar (två tallar inom en ring, se bild till vänster) bevaras inom gården då det på dem hittats den rödlistade arten talticka. Fyndet tyder på tallarnas höga ålder. Dessutom skyddas en större ek, sammantaget bidrar träden till den grönskande karaktären i området där bevarandet av gamla träd är viktigt. Träden skyddas med planbestämmelsen 'n₁'.

På bostadsgårdarna föreslås också att flera träd ej får fällas. Inom kvarter 3 föreslås att fem träd, två ekar och tre tallar skyddas. De skyddas på grund av deras ekologiska betydelse och deras storlek vilket bidrar till områdets karaktär. På en av tallarna har den rödlistade arten talticka hittats. En av ekarna i den östra delen av kvarteret står på parkmark men stora delar av kronan är på kvartersmark vilket är varför den skyddas. Eken är ett viktigt karaktärsträd, se bild till vänster. Inom kvarter 4 föreslås att kronan på en mycket karaktärsfull ek skyddas som står i ekdungen. På den södra sidan Selmedalsvägen skyddas tre träd inom kvarter 5 och 6, två ekar och en tall. Träden är betydelsefulla för det grönskande mötet med radhusbebyggelsen på Hæffnersväg och är mycket karaktärsfulla.

Gator och trafik

Gatunät

Områdets huvudgata är planerad för blandtrafik. Den innehåller trottoar, angöringsyta och gemensam körbana för cykel och motortrafik. För att nå kvarter 3, Rikshems fastighet, förläggs en angöringsgata mellan kvarter 2 och fyra på kvartermark, se bild till vänster.



Illustration visar angöringsgata markerad i rött till kvarter 3 från Selmedalsvägen. (Illustration av Jägnefält Milton)

Selmedalsvägen får en ny karaktär med hastighetssäkrade upphöjda gångöverfarter och bibehållen hastighetsgräns om 30km/h. Upphöjningarna syftar till att skapa en trafiksäkermiljö där motortrafikanterna tvingas sänka hastigheten medan gångtrafikanterna får en säkrare passage över gatan. Gatans hastighet ska vara anpassad till förskoleverksamheterna.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gångstråk mellan Selmedalsvägen och gångvägen längs Klubbäckens sluttning ges en något förändrad sträckning. Separata gångvägar kommer fortsätta finnas längs Selmedalsvägen. Cykeltrafiken kommer att blandas med övrig motortrafik längs gatan.

Parkering

Det projektspecifika parkeringstalet för bilar är i planområdet 0,41 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering i enlighet med stadens riktlinjer i gröna parkeringstal. Parkering föreslås förläggas i garage under gårdar med planterbart bjälklag, vilket regleras med ring-kryss-mark men också konstruktionshöjd. En bilparkeringsplats för rörelsehindrade möjliggörs även vid den friliggande förskolan med egenskapsbestämmelsen 'parkering'. Infart till parkeringsgaragen föreslås i hörn på tre av byggnaderna på den norra sidan av Selmedalsvägen och på den södra sidan mellan byggnaderna. Allmän gatuparkering kommer fortsättningsvis även finnas längs Selmedalsvägen på den södra sidan av vägen.



I illustration ovan visas parkeringsgaragens ungefärliga utbredning som möjliggörs i planen med vit yta och svart linje. De åtta garageinfarterna illustreras med vita pilar. (Illustration av Jägnefält Milton)

Cykelparkering ska ske på kvartersmark och följa stadens riktlinjer. För att främja cyklande är det viktigt att cykelparkeringen ska vara lätt att använda och placeras i anslutning till entréer samt ha lättillgängliga cykelrum inomhus eller på kvartersmark. P-tal för cyklar är i planområdet 4 cyklar/100 kvadratmeter BTA.

Tillgänglighet

I planområdet ska parkeringsplatser för rörelsehindrade tillgodoses i parkeringsgarage. Inom alla kvarteren kan parkering för rörelsehindrade nås inom 10 meter. Angöring är möjlig på den södra sidan av Selmedalsvägen i angöringsfickor inom 10 meter från varje entré. På den norra sidan om gatan föreslås gården mellan husen hårdgöras, så kallade "entréorg", för att möjliggöra angöring vid entré.

Service

Förskolor

Planförslaget möjliggör för två nya förskolor (14 avd), en friliggande med 10 avdelningar samt lokaler för förskola i bottenvåning av ett bostadshus om 4 avdelningar. Förskolorna är placerade i direkt anslutning till parkområdena.

Den friliggande förskolan möjliggör för 10 avdelningar med cirka 15 barn per avdelning, totalt 150 barn. I planförslaget ges utrymme för en gård om cirka 2 500 m² som delas in i tre områden, "skogen", "trädgården" och "gården". Det ger lite mer än 15 m² friyta per barn på gården men med de stora omgivande parkområdena bedöms tillgången till friyta vara betydligt större.

Förskolan inom kvarter 4 möjliggör för cirka fyra avdelningar med 18 barn per avdelningen, totalt sett 72 barn. Till verksamheten ska förskolegård förläggas på bostadsgård. Den kan nyttjas av boende utanför förskolans öppettider. Liksom i den friliggande förskolan bedöms tillgången till större friyta finnas tillgänglig inom parkområdet. I direkt anslutning till förskolebyggnaden föreslås att lekutrustning ska inrymmas, upp till 70 m² kan uppföras tillsammans med komplementbyggnader enligt planbestämmelse 'e₃'.

Kommersiell service

Planen möjliggör för verksamheter i lokaler för centrumändamål i bottenvåningen i lägen invid gatan. Det regleras med 'C₁'. Se illustration i plankarta som visar lägen för verksamheter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området, nya bostäder kopplar på befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Anläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten ska anordnas inom kvartersmark.

Den föreslagna förändringen av markanvändning inom planområdet medför en större andel hårdgjorda ytor. De begränsas dock i plankartan genom krav på att marken ska vara genomsläpplig med planbestämmelse "n₂". Dagvattnet från Selmedalsvägens norra sida kan föras till skelettjord via ledningar under vägen. På vägens södra sida kan föroreningar minskas med hjälp av trädplantering i skelettjordar och växtbäddar till nivåer under dagens mängd för undersökta ämnen.

För att säkerställa att föroreningsbelastningen minskas möjliggör planen för att dagvattenhantering får anordnas utöver angiven byggrätt. Det görs exempelvis genom växtbäddar, diken, gröna tak, magasin och genomsläppliga ytor. Fördröjningen genom avrinning ovan mark säkerställs med föreskriven plushöjd för att sedan ansluta till magasin där dagvattnet kan infiltreras och renas. Varje kvarters utformning av gården för omhändertagande av dagvatten kan ses i bifogade dagvattenutredningar.

El/Tele

Bebyggelse i planområdet ska ansluta till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Bebyggelse i planområdet ska ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering möjliggörs i kärl i miljörum eller kassuner vid gatan för alla kvarter utom kvarter 3 på grund av att kvarteret är indraget. Det finns inte miljörum i varje hus vilket innebär att avstånd för hushållen att lämna hushållsavfall överstiger 10 meter, men alla miljörum kan nå invändigt genom parkeringsgaragen.

Räddningstjänst

Räddningstjänst når de flesta bostäder via uppställning på gata/allmänplats. Undantag blir för byggnader som överstiger sju våningar, för dessa krävs att tr2-trapphus anordnas. Möjligheter till uppställningsplats för bärbar brandstege anordnas vid varje kvarter på gård.

Konsekvenser**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö, park och rekreation

Planområdet är till ytan cirka 4,5 hektar och av dessa är det cirka 1,65 hektar av grönområdet som tas i anspråk för bostäder och förskolor. Under pågående planarbete har en trädinventering genomförts av arborist för klassificering av träd, där träden delades in efter art, ålder, storlek, och vitalitet (hur träden mår). I planområdet och i direkt anslutning till planområdet har cirka ett

100-tal träd inventerats. Av dessa bedöms ett 30-tal vara bevarandevärda och två träd har stort bevarandevärde. Bevarandevärde sammanfaller alltid eller ofta med naturvärde. Träd som har klassats ha lågt bevarandevärde innebär dock inte att trädet är utan värde eller måste fällas.

Träd som markerats med "n₁" ska sparas. Det är tallar och ekar som har dokumenterade ekologiska värden som är knutna till träden och som utgör en del i en spridningszon för barrskogsarter och eklevande arter. För motivering av vilka träd som sparas se beskrivning under "Skyddsvärd träd". Planbestämmelsen har införts på kvartersmark för att skydda träden.

Marklov krävs för fällning och beskärning av grenar samt ingrepp i rotzonen för dessa träd, till exempel grävarbeten. Det enda skälet till att marklov för trädfällning får ges är om träden utgör ett riskträd då alla andra åtgärder, till exempel beskärning, har prövats. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och eventuella skaderisker. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist. Skäl för att ge marklov för grävarbeten är till exempel att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, till exempel handgrävning eller vacuumschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard. Avskärande diken eller andra schakter som kan påverka vattentillgången får inte genomföras. Markbeläggning i rotzonen ska utföras med material som släpper igenom vatten och luft till rötterna.

Om marklov för trädfällning måste ges ska nya träd av samma art planteras. Krav på kvalitet samt placering av de nya träden ska ske i samråd med arborist.

I övrigt kommer befintlig vegetation inom kvartersmark till största delen att tas bort och ersättas med nyplantering på bostadsgårdar och på planteringsbart bjälklag på garage.

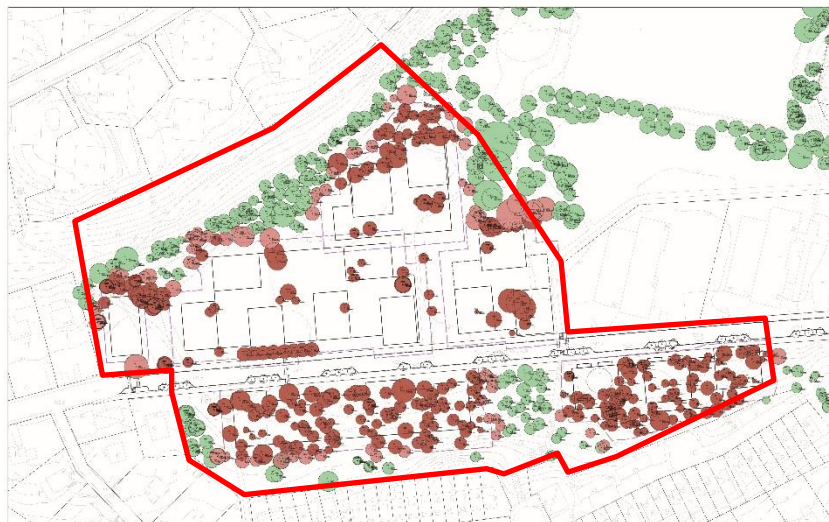


Illustration som redovisar trädbestånd inom och invid planområdet samt påverkan på trädbeståndet efter byggnation. De mörkröda träden kan inte bevaras om inte särskilda åtgärder vidtas eller förändringar av strukturen vidtas. Ungefärligt planområde visas med röd linje. (Illustration av Sweco)

- Träd bedöms ej påverkas
- Träd angränsar till antagen schaktzon. Åtgärder krävs för att behålla träd.
- Träd står i antagen schaktzon. Omfattande åtgärder krävs för att behålla träd eller kan inte bevaras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Flöden och föroreningar kommer öka inom planområdet efter exploatering, framför allt i den södra delen, om inte någon rening eller fördröjning sker. Avrinningen inom allmän platsmark bedöms i stora drag förbli den samma efter exploatering.

I planområdet måste hantering av dagvattnet ske i enlighet med skyddsföreskrifterna för vattenförekomsten och får inte medföra förorening av Mälarens vatten. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheterna.

Förutsatt att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering genomförs bedöms exploatering på Selmedalsvägens norra sida inte leda till ökad belastning på recipienten.

Föroreningsbelastningen från exploatering på Selmedalsvägens södra sida ökar dock efter exploatering jämfört med befintlig situation. Det trots att åtgärder för dagvattenhantering möjliggörs. Orsaken till denna situation är troligen att den norra sidan av Selmedalsvägen redan har ett fåtal byggnader samt hårdgjorda ytor medan den södra sidan är obebyggd och har gräsbeväxt mark

med träd. För att inte planen ska medföra en negativ påverkan på recipienten kommer dagvattenhanteringen studeras vidare i nästa skede.

Byggaktörerna får inte genom val av till exempel byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär stora förändringar av landskapsbilden och stadsbilden i området. Tillkomsten av bostäder kan ge en ökad användning av området kvällar och helger som i sin tur kan skapa förutsättningar för en ökad upplevd trygghet då fler vistas i området. Tillkomsten av bebyggelsen kommer innebära att de delar som tidigare utgjort gröna fronter mot gatan istället kommer innebära en tät bebyggelse front med en urban grönska i gaturummet. Sammantaget innebär det en förändrad stadsbild och där landskapets form och grönska inte längre kommer vara lika framträdande.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Utvecklingen av planen möjliggör en restaurering av den kulturhistoriskt värdefulla stenmur som löper längs gångvägen i sydslutningen nedanför Klubbacken.

För att möjliggöra utvecklingen av planförslaget innebär det att befintliga gulklassade byggnader i planområdet rivs. Höjden på föreslagen bebyggelsen längs Selmedalsvägen har anpassats för att trappa ned mot villorna i skala och inte överstiga höjden på skivhusen. Anpassningen medför att Skivhusen fortsatt kommer ha en framträdande karaktär och kunna utgöra ett landmärke. Punkthusen på Klubbacken kommer dock inte längre vara lika framträdande då bebyggelsen döljer den grönskande slutningen.

Branddamm

I den västra delen av kvarter 6 finns en branddamm. Dammen behöver tas bort för att kunna ge plats till bebyggelse.

Branddammen behöver antingen tas bort eller ges en ny placering. Hantering och utförande av branddammens bortskaffning och igenfyllnad utreds till granskning.



Utsnitt från planområdet. Branddammens placering i Ikanos kvarter är markerad med rosa cirkel.

Ljusförhållanden

Solstudien visar skuggbilden vid tre utvalda dagar på året. Dessa dagar är vårdagjämningen 20 mars, midsommar 21 juni och midvinter 21 december. För samtliga dagar redovisas solstudien vid fyra olika tidpunkter; morgonen kl 9, mitt på dagen kl 12, eftermiddagen kl 15 (men med undantag för 21 december kl 14:48) samt kvällen kl 18.

Ny bebyggelse kommer att skugga enstaka tomter för befintliga villor och flerbostadshus under förmiddagar, främst under årets mörka del. Solstudien visar att gårdarna inom planområdet och parkmarken kommer bli påverkade av skugga, främst under årets mörka del. För att se bilder bättre och i större storlek, se bifogad solstudie.

Solstudie visar
skuggsituationen vid
vårdagjämning kl
09.00, 12.00, 15.00
och 18.00.
(Illustration av
Jägnefält Milton.)

15:00



SOLBELYST GÅRDSVYTA

1	TURAKO	52%
2	SKANSKAI	16%
3	SKANSKAI II	55%
4	RIKSHEM	17%
5	L. ERICSSON	5%
6	IKANO	51%

09:00



SOLBELYST GÅRDSVYTA

1	TURAKO	30%
2	SKANSKAI	3%
3	SKANSKAI II	53%
4	RIKSHEM	20%
5	L. ERICSSON	23%
6	IKANO	48%

18:00



SOLBELYST GÅRDSVYTA

1	TURAKO	0%
2	SKANSKAI	0%
3	SKANSKAI II	0%
4	RIKSHEM	0%
5	L. ERICSSON	0%
6	IKANO	0%

12:00



SOLBELYST GÅRDSVYTA

1	TURAKO	70%
2	SKANSKAI	49%
3	SKANSKAI II	80%
4	RIKSHEM	58%
5	L. ERICSSON	45%
6	IKANO	77%

Solstudie visar
skuggsituationen vid
midsommarsolståndet
kl 09.00, 12.00, 15.00
och 18.00.
(Illustration av
Jägnefält Milton.)



SOLBELYST GARDSYTA

1	TURAKO	78%
2	SKANSKAI	43%
3	SKANSKAI II	55%
4	RIKSHEM	62%
5	L.ERICSSON	44%
6	IKANO	48%



SOLBELYST GARDSYTA

1	TURAKO	72%
2	SKANSKAI	41%
3	SKANSKAI II	56%
4	RIKSHEM	49%
5	L.ERICSSON	40%
6	IKANO	53%



SOLBELYST GARDSYTA

1	TURAKO	79%
2	SKANSKAI	25%
3	SKANSKAI II	38%
4	RIKSHEM	61%
5	L.ERICSSON	13%
6	IKANO	34%

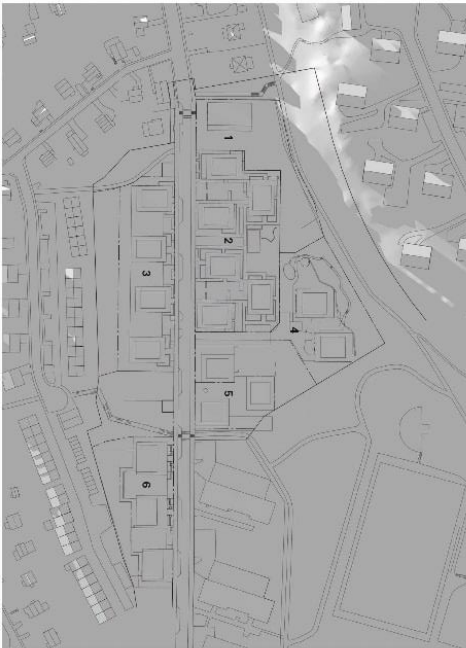


SOLBELYST GARDSYTA

1	TURAKO	84%
2	SKANSKAI	77%
3	SKANSKAI II	86%
4	RIKSHEM	74%
5	L.ERICSSON	70%
6	IKANO	84%

*Solstudie visar
skuggsituationen
vid
midvintersolståndet
kl 09.00, 12.00,
15.00 och 18.00.
(Illustration av
Jägnefält Milton.)*

14:48 - SOLNEDGÅNG



SOLBELYST GÄRDSVYTA

1	TURAKO	0%
2	SKANSKALI	0%
3	SKANSKALI II	0%
4	RIKSHEM	0%
5	L. ERICSSON	0%
6	IKANO	0%

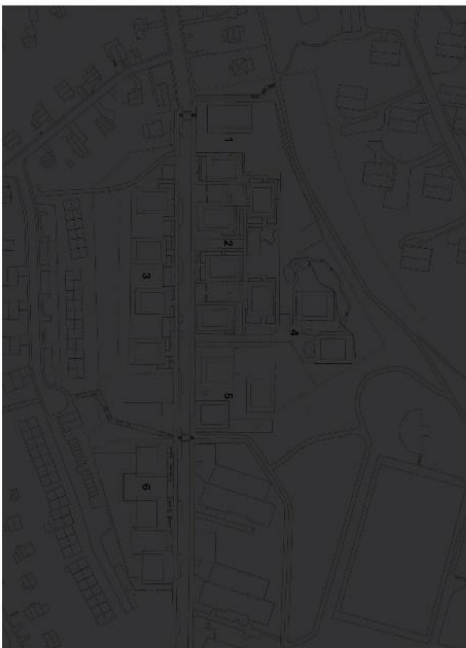
09:00



SOLBELYST GÄRDSVYTA

1	TURAKO	0%
2	SKANSKALI	0%
3	SKANSKALI II	0%
4	RIKSHEM	0%
5	L. ERICSSON	0%
6	IKANO	0%

18:00 (SOLNEDGÅNG 14:48)



SOLBELYST GÄRDSVYTA

1	TURAKO	0%
2	SKANSKALI	0%
3	SKANSKALI II	0%
4	RIKSHEM	0%
5	L. ERICSSON	0%
6	IKANO	0%

12:00



SOLBELYST GÄRDSVYTA

1	TURAKO	23%
2	SKANSKALI	9%
3	SKANSKALI II	8%
4	RIKSHEM	5%
5	L. ERICSSON	1%
6	IKANO	0%

Barnkonsekvenser

Framtagen barnkonsekvensanalys pekar ut Selmedalsvägen som en väg som barnen rör sig längsmed och som de ska kunna korsa säkert. Planens avsikt är att bibehålla hastighetssäkrande åtgärder för gatan. Det är viktigt för oskyddade trafikanter som barn. Dock kan uppförandet av trädraden på gatans södra sida innebära en skymd sikt vilket ökar risken för barn som rör sig längs vägen. Planen möjliggör inte för trafikseparerad cykelbana varken inom parken eller i gata. Det försvårar möjligheten för barn att cykla på egen hand i området till och från skola.

De varierade naturmiljöerna i närområdet är mycket uppskattade och viktiga. Stigar och leder bör hållas öppna och röjas med försiktighet så att känslan av naturstigar inte går förlorad. Stenar och stockar kan i grönområden fungera som lekverktyg. Dessa faktorer behöver värderas vid upprustning av omgivande parker. Särskilt med anledning av att andelen natur- och parkmark i området minskas för barn som vistas där idag.

Under byggtiden är det viktigt att utemiljön är godtagbar utifrån barnperspektivet.

Tidplan

Detaljplanarbetet påbörjades efter januari 2015 och tas fram enligt standardförfarande.

Samråd	kvartal 2 2019
Granskning	kvartal 4 2019
Antagande i SBN	kvartal 1 2020
Laga kraft (om ej överklagad)	kvartal 2 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som behövs för att genomföra planen. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Trafikkontoret ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande - och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark. Byggaktörerna ansvarar för upprättandet av bebyggelse och anläggningsåtgärder inom

kvartersmark samt för återställande-och anslutningsarbeten på allmän platsmark/gatumark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom området.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras genom överenskommelse om exploatering med byggaktörerna som bebygger mark som tillhör kommunen och exploateringsnämnden. Mellan byggaktörer som bygger på egen fastighet kommer exploateringsavtal tecknas mellan byggaktören och exploateringsnämnden. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

Mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall ska tecknas avtal för den byggväg som planeras öster om och inom planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5670 helt upphör att gälla inom planområdet.

PL 5670	Ändrad och utvidgad stadsplan Hägerstens gård m.m. inom stadsdelen Hägersten i Stockholm	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
---------	--	---

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Fader Bergström 1 som ägs av Rikshem Specialboende AB samt Fader Bergström 2 och 3 som ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Planområdet omfattar också del av fastigheterna Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för centrumändamål, skola, förskola, teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsen medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden som planläggs som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning eller

fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar av planområdet, exempelvis för förskola och lokaler. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden som planläggs som allmän plats (gata, park) ska ingå i fastigheten Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetens ägare. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet.

Blå = mark som fortsatt är kvartersmark.

Röd = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Grön = mark som fortsatt är allmän platsmark.

Rättigheter

Inga befintliga rättigheter finns inom planområdet.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Utbyggnadsordning

Då det finns ledningar i behov av flytt för att möjliggöra bebyggelsen kommer dessa flyttas innan byggaktörerna kan påbörja sina arbeten. Det nordöstra kvarteret (Lennart Ericsson) behöver invänta Stockholm Vatten och Avfalls arbeten med tunnelpåslaget norr om Axelsbergs fotbollsplan innan de kan påbörja sin byggnation. Selmedalsvägen är planerad att vara framkomlig för trafik under ombyggnationen.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal. Byggaktörerna står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark och svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur. Byggaktör som bygger på egen fastighet bekostar del av upprustning av allmän platsmark genom exploateringsbidrag som regleras i avtal mellan aktören och Stockholms stad. Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gatusektion, flytt av gångväg i planområdets västra del, ledningsflytt samt en ny lekplats i anslutning till planområdet.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

El och tele m.m.

Exploatörer bekostar för egen fastighets anslutning till ledningsnätet för el och tele m.m.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av exploatören.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark och träd tas i anspråk. Områdets förlorade naturvärde ska kompenseras av ansvarig byggaktör och kompensationen kommer styras genom avtal. Lämplig grönkompensation kommer utredas i det fortsatta arbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät. Genomförandet av planen medför att vissa befintliga ledningar för spillvatten och dagvatten läggs i ett nytt läge.

Vid Axelsbergs bollplan upprättas ett etableringsområde i samband med bygget av avloppstunneln mellan Bromma och Henriksdal. Bygget beräknas ta cirka fyra år och kommer tidigast påbörjas sommaren 2019. En tillfällig väg för bygget kommer att dras genom parken från Selmedalsvägen enligt dom från mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt (Mål nr M 3980-15). För att hantera störningar i närområdet behöver projekten samordnas i genomförande och byggtid.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattennätet. Vid ett 10-årsregn är dagvattensystemet redan i nuläget överbelastat. Därför bör möjligheten till uppdimensionering av befintliga dagvattenledningar ske i nästa skede.

Branddamm

Inom planområdets sydöstra kvarter finns idag en branddamm som måste tas bort eller ersättas för att göra plats åt ny bebyggelse.

EI/Tele

En ny elnätsstation är byggd inom planområdet, genom planförslaget görs denna planenlig.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området.

Markteknik

Inför fortsatta projekteringsarbetet rekommenderas i den geotekniska utredningen att kompletterande fältgeotekniska undersökningar utförs. Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart och omhändertas korrekt inom områdena 2, 4 och 5. För områdena 2 och 5 behöver markföroreningar avhjälpas för att uppnå riktlinjerna för känslig markanvändning.



*Bild visar provtagningsområden från utredning av markföroreningar.
Område 1; del av Hägersten 1:1. Inga påträffade föroreningar.
Områdena 2; Fader Bergström 2 och 3. Förorening har påträffats.
Område 3; del av Hägersten 1:1. Inga påträffade föroreningar.
Område 4; del av Hägersten 1:1. Förorening har påträffats.
Område 5; Fader Bergström 1. Förorening har påträffats.*

För områdena 2 rekommenderas kompletterande provtagning och åtgärder som är riskreducerande för de PAH-förorenade massorna. För område 4 rekommenderas att kompletterande provtagning genomförs för avfallsklassificering inklusive laktest för omhändertagande av schaktmassor. För område 5 rekommenderas att kompletterande analyser av PCB utförs. För utförligare beskrivning se framtagna miljötekniska markundersökningar.

Genomförandetid

Detaljplanen har 10 års genomförandetid efter att den har vunnit laga kraft. För kvarter fyra, markerat på illustration B i plankartan, har 15 års genomförandetid efter att detaljplanen vunnit laga kraft.