

**Handläggare**  
David Eriksson  
Telefon: 08-508 22 053

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd 2015-03-26

## **Plansamråd för fastigheten Hägersten 2:6 m fl vid Hensriksbergs verksamhetsområde i Hägersten**

Yttrande till Stadsbyggnadskontoret

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm  
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Ett förslag på detaljplan för Fastigheten Hägersten 2:6 m fl vid Henriksbergs Verksamhetsområde i Hägersten har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 200 nya bostäder samt viss småskalig hantverksverksamhet.

Förvaltningen ser positivt på att området öppnas och utvecklas mot Mälaren. Upprustningen av strandpromenaden har länge varit ett önskemål från förvaltningen eftersom den befintliga är i mycket dåligt skick. Vidare förutsätter förvaltningen att staden säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda 4H-gårdens verksamhet genom hela byggprocessen samt säkerställer att verksamheten kan fortgå som vanligt när området är färdigbyggt.

Då planområdet bedömts mindre lämpligt för förskola kommer förvaltningen istället att beakta det behov som planen genererar inom pågående planprojekt i närområdet, bl.a. inom planprojektet för Fader Bergström, i närheten av Selmedalsvägen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

## Bakgrund

Ett förslag på detaljplan för Fastigheten Hägersten 2:6 m fl vid Henriksbergs Verksamhetsområde i Hägersten har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 17 mars. Nämnden har beviljats anstånd till 27 mars.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 200 nya bostäder samt viss småskalig hantverksverksamhet. Planområdet innefattar Hägersten 2:22, 2:3, 2:6 och 2:7. Trust Real Estate AB äger fastigheten Hägersten 2:3 och Stiftelsen Nejip-Henriksberg äger fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt är tomträttshavare till Hägersten 2:22. Beslut om att starta detaljplaneplanarbetet togs den 20 januari 2011. Under 2013 hölls ett programsamråd.



*Blå markering visar planområdet.*

## Planområdets läge

Planområdet gränsar i söder mot Hägerstens Allé och Fastigheten 2:4, i väster mot fastigheten Hägersten 2:5, i norr mot Mälaren och i öster mot Fastigheten Hägersten 1:1.



### Natur- och grönområden, samt rekreation och friluftsliv

Utförd landskapsanalys visar att naturmiljön i anslutning till planområdet är betydelsefull för de ekologiska värdena.

Eolshällsområdet är en viktig länk som knyter samman grönområdet kring Vinterviken, Hägerstensåsen och Sätorskogen med den s.k. Ekerökilen. Området ligger även inom ett kärnområde för ek, samt ingår delar av planområdet i habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel och eklevande arter.

### Eolshälls 4H-gård

Planområdet gränsar till Eolshälls 4H-gård som bedriver djurhållning med omfattande verksamhet för barn- och ungdomar. Utgångspunkten är att 4H-gården ska vara kvar även om det byggs bostäder i närheten och detaljplanen har utformats för att detta ska kunna möjliggöras.



### Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen möjliggör uppförandet av ca 200 nya bostäder samt viss småskalig hantverksverksamhet. Planförslaget innebär att merparten av befintlig bebyggelse rivs för att ge plats åt nya byggnader, med undantag för kontorsbyggnaden inom Hägersten 2:3 samt två byggnader inom Hägersten 2:6 som rustas upp och bevaras. Området är idag ett verksamhetsområde och detaljplanen ger möjlighet att förutom bostadsanvändning även fortsättningsvis inrymma icke störande verksamheter.

Den nya bebyggelsen varierar i uttryck och höjdskala. Stadsmuseet har klassificerat området med sin småskaliga industrimiljö som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Den nya bebyggelsestrukturen har därför nuvarande bebyggelsestruktur som utgångspunkt.

Byggnaderna har planerats i form av halvslutna kvarteret, lamellhus, terrasshus, vinkelhus samt radhus och parhus. De befintliga byggnaderna närmast stranden rivs för att offentliggöra strandzonen.



*Vy från Mälaren.*

### Parkering

Det föreslagna parkeringstalet för bil ligger på 0,6 platser per lägenhet. För cyklar ligger p-talet på tre platser per 100 kvm BTA.

### Samrådsmöte

Ett samrådsmöte hölls den 26 februari där många synpunkter kom in. Synpunkterna rörde främst 4H-gårdens verksamhet samt hur boendesituationen kommer att förändras för de boende i närområdet.

Synpunkterna gällde b.la.

- Hur den planerade växtzonen mellan 4H-gården och Henriksbergs verksamhetsområde ska utformas.
- Möjligheten att flytta del av hage till där den gamla gymnastiksalen står idag.
- Att staden inte har tagit hänsyn till de synpunkter som kom in under programsamrådet.
- Att utsikten kommer att skymmas för många av de boende längs Hägersten allé.
- Att trafiksituationen längs Hägerstens allé kommer att försämrats, från ca 500 bilar/dag till ca 1000 bilar/dag.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

#### Strandpromenaden

Förvaltningen ser positivt på att området öppnas och utvecklas mot Mälaren. Upprustningen av strandpromenaden har länge varit ett önskemål från förvaltningen eftersom den befintliga är i mycket dåligt skick. Förslaget att utforma den som en grön promenad är mycket tilltalande och stämmer bra överens med promenadens övriga utformning österut. Att strandpromenaden blir tillgänglig för allmänheten är viktigt för att tillgodose medborgarnas möjligheter till vattenkontakt och goda rekreationstillfällen. Dock anser förvaltningen att även den del av gångstigen/strandpromenaden som ansluter till planområdet från nordväst är i dåligt skick och i behov av upprustning. Även denna sträcka bör ingå detta detaljplanarbete. (se kartan nedan).



*Gul markering visar gångvägen.*

#### Förskolor

Under planprocessen har förskolefrågan diskuterats. Då det bedömts mindre lämpligt att placera en förskola inom själva planområdet kommer förvaltningen istället att beakta det behov som planen genererar inom pågående planprojekt i närområdet, bl.a. inom planprojektet för Fader Bergström, i närheten av Selmedalsvägen.

#### 4H-gården

4H-gården i Eolshäll är en av Stockholmregionens äldsta 4H-gårdar. Med sina drygt 500 aktiva medlemmar (barn och ungdomar) är de till medlems- och aktivitetsantal idag Stockholms största 4H-gård med en verksamhet som tillför positiva värden till hela kommunen. Gården har djurverksamhet både under dag- och kvällstid samt helger och lov året om.

Planarbetet för Henriksbergs Verksamhetsområde kommer att ligga så pass nära 4H-gårdens hagar att det under byggtiden riskerar att medföra en kraftig försämring för gårdens djurhållning och verksamhet, samt finns en oro från 4H-gården att de boende som flyttar in när området är färdigbyggt bl.a. kommer att klaga på oljud, lukt och eventuella allergena ämnen.

Förvaltningen anser att 4H-gårdens verksamhet bidrar med viktiga sociala och naturmässiga kvaliteter till stadsdelen och boende i hela Stockholm, och är således viktig för staden att bevara.

Förvaltningen förutsätter att staden säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda verksamheten genom hela byggprocessen samt säkerställer att verksamheten kan fortgå som vanligt när området är färdigbyggt. Detta innebär bl.a. att den planerade växtzonen mellan 4H-gården och Henriksbergs verksamhetsområde utformas tillfredställande samt att hagen närmast planområdet kan flyttas till en plats som är lämplig för 4H-gårdens behov. Det är även viktigt att 4H-gårdens personal ges möjlighet att kontinuerligt vara med under plan- och byggprocessen.

### **Solbrygga**

Bryggan som planeras längs strandpromenaden benämns i planbeskrivningen som solbrygga. På plankartan är den dock markerad som W1, dvs. öppet vattenområde, brygga. Detta bör specificeras så att det tydligt framgår av plankartan att bryggans användningsområde är solbrygga/fritidsbrygga, så att bryggans funktion inte kan missuppfattas som badbrygga och därmed offentlig badplats som sköts av stadsdelsförvaltningen.

### **Grönytan på fastighetsmark**

Den grönyta på fastighetsmark som angränsar till parken vid stranden kommer sannolikt att upplevas som allmän park och användas av andra medborgare än bara de boende. Det är viktigt att den inte stängslas in som privat område samt att de som ansvarar för skötsel av grönytan tidigt är medvetna om att ett högt slitage även av det privata grönområdet är sannolikt.

### **Bilagor**

Remissunderlaget finns att läsa på [www.insynsverige.se/stockholm](http://www.insynsverige.se/stockholm) under Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, sammanträde 26 mars 2015.