

Handläggare
Jenny Åberg
Telefon 08-508 271 44**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Ställningstagande inför ny granskning av förslag
till detaljplan för del av Liljeholmen 1:1 m fl.,
område invid kvarteret Oxläggen i stadsdelen
Midsommarkransen (45 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr. avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att bidra med 45 nya bostäder i Midsommarkransen i ett kollektivtrafiknära läge. Planen syftar även till att läka samman och aktivera Tellusborgsvägens gaturum. Ny byggnad ska inordna sig i befintlig lamellhusstruktur. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Planområdet är beläget invid Tellusborgsvägen i stadsdelen Midsommarkransen. Marken ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret och omfattar del av fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Herbariet 2. Den 19 oktober 2023 fattade exploateringsnämnden beslut om att markanvisa del av fastighet Liljeholmen 1:1 för bostäder till K2A fastigheter AB.

Aktuell detaljplan antogs i stadsbyggnadsnämnden den 22 mars 2018. Sakägare överklagade antagandehandlingen till Mark- och miljööverdomstolen som den 13 januari 2020 beslutade att upphäva detaljplanen i sin helhet. Motiveringen var att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra olägenheter för sakägarna. Den föreslagna parkeringsplatsens närhet och markens nivå i förhållande till befintligt bostadshus skulle bland annat medföra insyn i deras bostad.

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan bearbetas utifrån Mark- och miljödomstolens beslut och för att bättre anpassas till omgivande bebyggelsestruktur.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag ställs ut för ny granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 45 bostäder inom del av Liljeholmen 1:1. Projektet kommer bli ett positivt bidrag till Stockholms stads mål om fler bostäder i kollektivtrafikhöga lägen.

Den nya byggnaden ska genom varsam placering förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur i Midsommarkransen och bidra till en sammanhängande helhet längs Tellusborgsvägen. Ny bebyggelse ska inordna sig i platsens typologi och ha hög kvalitet avseende proportionering, detaljering, material- och kulörval.

Planförslaget ska möjliggöra en bra gårdsmiljö för de boende inom planområdet men även en nödvändig flytt av befintlig elnätsstation till fastigheten Herbariet 2.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar delar av Liljeholmen 1:1 och Herbariet 2. De ligger i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen vid Tellusborgsvägen och är cirka 1100 kvadratmeter stort.

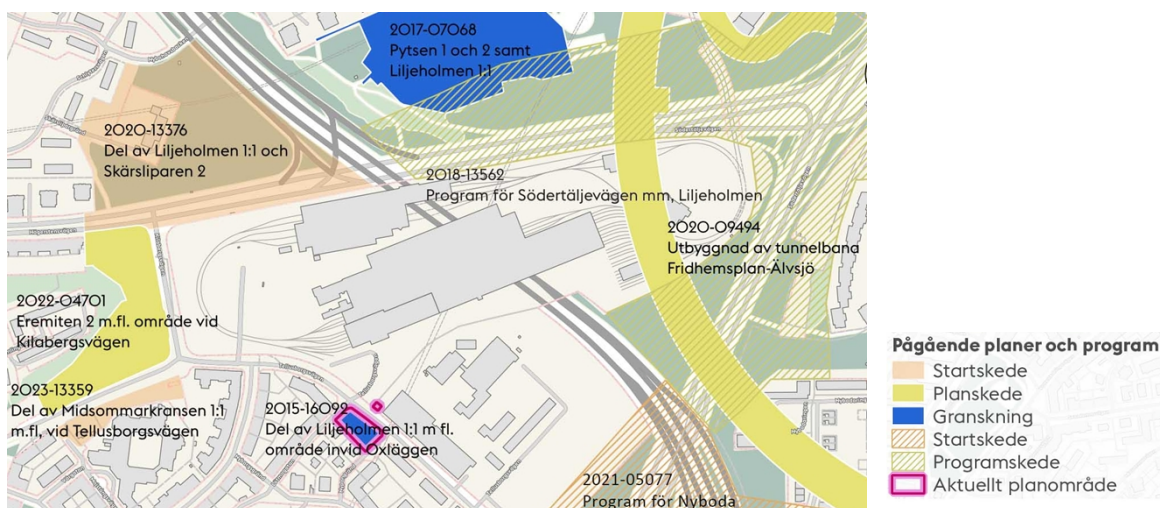


Aktuellt planområde inom rosa figur.

Pågående detaljplaner i området

Flera detaljplanearbeten pågår i närområdet.

- Pytsen 1 och 2 samt Liljeholmen 1:1, utbyggnad av skolverksamhet, dnr 2017-07068. Planen har varit på granskning.
- Program för Södertäljevägen mm, utveckling av Södertäljevägens väglandskap till en stadsgata kantad av bostäder och kontor mm, dnr 2018-13562. Programmet är i startskedet.
- Del av Liljeholmen 1:1 och Skärsliparen 2, med ca 310 bostäder, dnr 2020-13376. Planen är i startskedet.
- Program för Nyboda, utveckling av området kring Nyboda trafikplats till en mer integrerad stadsmiljö med nya arbetsplatser och bostäder, dnr 2021-05077. Programmet är i startskedet.
- Eremiten 2 m.fl., med cirka 65 bostäder, kontorsverksamhet och planstöd för pågående skolverksamhet, dnr 2022-04701. Planen är på samråd.
- Del av Midsommarkransen 1:1 m.fl., cirka 80 bostäder, dnr 2023-13359. Planen är i startskedet.
- Ny depå för tunnelbanelinje Fridhemsplan-Älvsjö, en av flera bytespunkter längs sträckan och möjliggör smidiga byten till annan kollektivtrafik, dnr 2023- 13992. Planen är i startskedet.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdets gällande detaljplan, stadsplan Pl 5358, fick laga kraft 1961. Större delen av planområdet är planlagt för gatuplantering. Föreslagen plats för elnätstation är planlagd för allmänt ändamål där byggnad ej får uppföras. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Stockholms stad genom exploateringskontoret äger fastigheterna Herbariet 2 och Liljeholmen 1:1.

Relaterade beslut och styrande dokument**Överklagan**

Den tidigare framtagna antagandehandlingen möjliggjorde ett flerbostadshus samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen syftade också till att skapa en bra gårdsmiljö för de boende samt en nödvändig parkeringsplats för rörelsehindrade för att klara tillgänglighetskraven. Parkeringsplatsens placering hamnade i souterrängläge med cirka 1,3 meters avstånd till grannfastigheten Oxläggen 5. För att den skulle hamna i nivå med gatan söder om planområdet blev den delvis upplyft relaterat till grannfastigheten. För att kunna genomföra detaljplanen krävdes flytt av befintlig elnätstation.

Antagen detaljplan blev överklagad till Mark- och miljödomstolen den 21 mars 2019, då den ansågs leda till betydande olägenhet för grannfastigheten varför antagandebeslutet upphävdes av domstolen. Parkeringsplatsens närhet och höjdläge i förhållande till grannhuset skulle medföra insyn i grannens vardagsrum, inglasade vinterträdgård och sovrum på nedervåningen.

Mark- och miljööverdomstolen fann därför, liksom mark- och miljödomstolen, att detaljplanen skulle innebära betydande olägenhet i form av insyn för grannfastigheten.

Stockholms stad yrkade på att Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa stadsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen fann att den antagna planen skulle medföra betydande olägenhet för grannfastigheten och detaljplanen upphävdes därför i sin helhet den 13 januari 2020. Domen fick inte överklagas, enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Översiktsplan

Midsommarkransen är i översiktsplanen utpekad som område med stora möjligheter till stadsutveckling och där omfattande komplettering med bland annat bostäder föreslås. Stadsdelens kopplingar till Liljeholmen och Årstaberg bör stärkas

Program

Planområdet är i programmet för Aspudden och Midsommarkransen (dnr 2011-08257) utpekad som område för utveckling av bostäder. Bebyggelsen ska medverka till att skapa ett

tydligare gaturum och där huvudprinciperna för ny bebyggelse är småskaligt, grönt och varierat.

Stockholms byggnadsordning

Midsommarkransen är i byggnadsordningen karaktäriserat som ”Äldre förstad”. Stadsdelen är uppbyggd kring industriverksamheter samt arbetarbostäder från 1910- respektive 1940-talen.

Komplettering av bebyggelse ska ske utifrån platsens förutsättningar och vid centrala stråk. Den ska inordnas i befintlig struktur och innehålla verksamhetslokaler där så är möjligt. Närliggande bebyggelse ska beaktas med utgångspunkt i de smala lamellhusen, stadsdelarnas ton och de enhetliga hushöjderna.

Kommunala beslut i övrigt

Den 19 oktober 2023 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till K2A fastigheter AB för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen.

Nuvarande förhållanden

Planområdet består idag av grönyta med berg i dagen och några träd, varav i huvudsak lind, lönn, ek och tall, samt buskvegetation i form av fläder.



Planområdet, sett från korsningen Tellusborgsvägen- Lötmogatan, med grannfastigheterna Oxläggen 4 och 5 i fonden.

I planområdet finns en elnätstation och i nära anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse med varierad typologi från olika tidsepoker samt en skola.



Elnätstationen sett från sydöst.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge med cirka 200 meter till närmaste tunnelbaneuppgång i Midsommarkransen och cirka 200 meter avstånd till närmsta busshållplats.

Vatten och avlopp finns utbyggt och området avvattnas norrut genom brunnar och dagvattenledningar i Lötmogatan. Planområdet utsätts för vägtrafikbuller från Essingeleden samt från omkringliggande gator, främst från Tellusborgsvägen. Delar av tunnelbanans skyddsområde passerar under planområdet. Planområdet består i huvudsak av fyllning och ett tunt lager morän på berg. Risk för vibrationsproblematik förekommer och ska hanteras.

Planförslaget

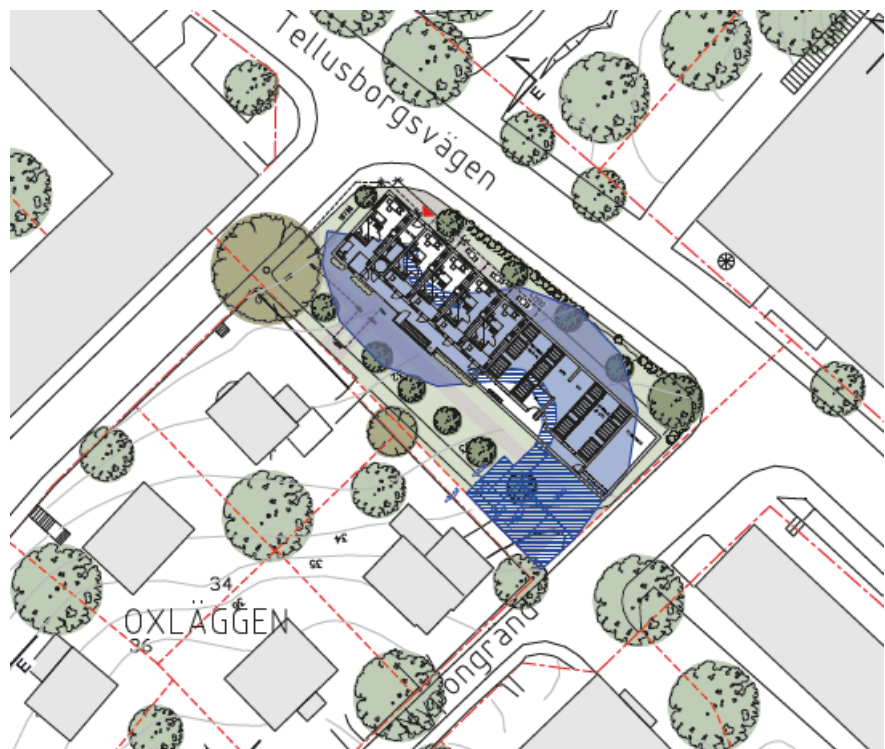
Planens innehåll

I planförslagets upphävda antagandehandling föreslogs ett s-format bostadshus med cirka 30 student- ungdomslägenheter. Byggnaden bedömdes ha ett samtida uttryck och en volym som inte skulle uppfattas som storskalig eller påträngande. Med planförslagets boendeform (ungdomsbostäder) behöver platsen endast förses med parkering ur tillgänglighetssynpunkt, som ska placeras på kvartersmark.

I och med att planförslaget blev upphävt föreslår stadsbyggnadskontoret att planförslaget omarbetas så att placering och fotavtryck bättre anpassas till platsens förutsättningar, samt att parkeringsplatsens placering och plushöjd omarbetas för att inte orsaka olägenhet för grannfastigheten.

Arkitektonisk idé

För att uppnå en god helhetsverkan, ska den nya byggnadsvolymen ansluta till befintlig lamellhusbebyggelse längs Tellusborgsvägen och där dess placering ska bidra med grön förgårdsmark samt grön gård mot sydväst. Huskroppen ska vara slank i likhet med den omgivande lamellhusbebyggelsen. Ny placering tillsammans med ett nätt fotavtryck skapar också en bra gårdsmiljö för de boende. Byggnaden föreslås ha fyra till fem våningar.



Illustrationsskiss med tidigare antaget planförslaget (transparent blå färg) samt nytt granskningsförslag: Bild Pörner + Pettersson.

Fasader kan utföras i puts, tegel eller trä med undantag för sockel som ska ha ett avvikande material, förslagsvis sten. Fasadernas färgsättning ska anknyta till områdets färgskala. Fönstersättning samt placering av entréer ska bidra till liv i gaturummet. En uppglasad huvudentré ska placeras mot gata och utföras med hög kvalitet och omsorgsfull detaljering. Tak ska utformas med materialval och kulör liknande omgivande bebyggelse.



Överklagat planförslag: Illustration med plushöjder. Bild Origo arkitekter



Aktuellt planförslag: Illustrationsskiss med plushöjder. Bild Pörner + Pettersson.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 45 nya bostäder i ett område med god tillgång till kollektivtrafik. Bostäderna planeras att upplåtas med hyresrätt vilket bidrar till att öka blandningen av upplåtelseformer i stadsdelen.

En socialt sammanhållen stad

Det aktuella granskningsförslaget innebär ett mer varierat utbud av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i närområdet och i stadsdelen, vilket i sin tur bidrar till en ökad variation i ålder bland stadsdelens invånare.

Trygghet

Planförslagets bidrar till en mer sammanhållen bebyggelse och fler entréer mot Tellusborgsvägen, vilket bedöms öka tryggheten eftersom att fler människor kommer att röra sig längs gatan.

Jämställdhet

Ökad trygghet i gaturummet och bostäder som ligger nära ett brett utbud av service och kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Kulturmiljö i en växande stad

Omarbetat planförslag ansluter till närområdets lamellhusstruktur.

Arkitektur och gestaltning

Inför ny granskning kommer planförslaget att bearbetas med avseende på fotavtryck och placering. Volymen ska anpassas för att bättre samspela med de äldre flerbostadshusen längs Tellusborgsvägen. Den föreslagna byggnaden ska också fortsättningsvis hålla samma skala som omgivande bebyggelse.

Trafik och mobilitet

Området erbjuder goda förutsättningar att resa kollektivt, med busshållplatser och tunnelbana i närområdet.

Grön och vattennära stad

Området ingår inte i den ekologiskt betydelsefulla grönstrukturen inom Midsommarkransen-Liljeholmen.

Dagvatten behöver omhändertas inom kvartersmark och en uppdaterad dagvattenutredning kommer att tas fram.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ska ses över för att hantera trafik- och industribuller. Erforderliga planbestämmelser kommer att behöva införas på plankartan.

Genomförande av detaljplanen kommer att möjliggöra för en byggnad ovan tunnelbanans sträckning, varför det behöver säkerställas att planförslaget inte medför några olycksrisker. Bebyggelsens påverkan från eventuella vibrationer från tunnelbanan behöver också hanteras.

Teknisk försörjning

Flytt av transformatorstation behöver ske för detaljplanens genomförande. Avfallshantering kan komma ske via kassuner längs med en av gatorna vilket kan komma att påverka stadsmiljön.

Planprocess**Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Samråd pågick mellan 31 augusti och 12 oktober 2016.

Samrådsmöte genomfördes den 7 september 2016 i Tekniska nämndhuset. Kungörelse fanns i tidning Mitti Söderort/Liljeholmen den 30 augusti 2016. Granskning pågick mellan 12 april och 17 maj 2017.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för den aktuella platsen. Syftet var att åstadkomma billigare bostäder för unga.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 november 2015 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

I särskilt utlåtande vid beslut om planstart instämde stadsbyggnadsnämnden, avseende gestaltning och utformning, i stadsbyggnadskontorets synpunkter om vikten av att mötet med byggnaden från gatan ska vara tydlig. Likaså ska det finnas en tydlighet mellan vad som är allmän platsmark och vad som är gård eftersträvas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden antog planen den 22 mars 2018.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget under samråd och granskning men framförde synpunkter om trafik- och industribuller, dagvattenhantering och befintliga ledningar inom planområdet. Flera sakägare och övriga boende framförde negativa synpunkter om byggnadens höjd och gestaltning i förhållande till den omkringliggande bebyggelsen. Boende ville bevara parkmarken och ansåg att bebyggelsen allvarligt skulle skada Midsommarkransens kulturhistoriska värden och innebära värdeminskning för närliggande villor.

Inkomna synpunkter och upphävandet i Mark- och miljööverdomstolen föranleder att detaljplanen behöver ses över för att hantera:

- olägenheter för grannar
- bättre anpassning till omgivande bebyggelse

I samband med omarbetningen av förslaget föreslår kontoret att utredningar revideras utifrån det nya förslaget.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	september 2024
Antagande SBN	december 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett nytt planförslag som bidrar med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och som varsamt anpassats till platsen och omgivande bebyggelse. Den nya byggnaden bidrar till ett mer sammanhängande, levande och tryggt gaturum. Att bostäderna upplåts med hyresrätt bidrar till ett mer blandat utbud i Midsommarkransen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nya bostäder och ett sammanlänkt gaturum motiverar att viss grönyta tas i anspråk. Kontoret bedömer även att typologi och skala är väl anpassad till omgivande bebyggelse och att det omarbetade planförslaget hanterar de olägenheter som föranledde tidigare upphävande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut reviderat planförslag på granskning.

SLUT