

Handläggare
Daniel Sandström
Telefon 08-508 272 53**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Farfarstäppan 2 m.fl. i stadsdelen Stureby (cirka 25 bostäder och lokaler för centrumändamål)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 25 bostäder i ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och garage. Ett genomförande av förslaget förutsätter att en befintlig byggnad med centrumändamål i en våning rivs. I enlighet med översiktsplanen möjliggör planförslaget för bostäder vid ett litet lokalt centrum i ett kollektivtrafikhärläge. Planförslaget bidrar också till att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet. Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Planförslaget sändes ut på samråd 14 februari 2023 till 28 mars 2023. Under samrådet kom det in 28 yttranden varav 20 från remissinstanser och åtta från allmänheten. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att befintlig byggnad bevaras eller att föreslagen byggnad blir lägre. Samrådsförslaget möjliggjorde endast studentbostäder och

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

underbyggt garage för fyra bilparkeringsplatser. Inför granskning föreslås planförslaget ändras till att medge bostäder utan preciserat krav på studentbostäder, då en generell bostadsbestämmelse är mer flexibel över tid och kan möta olika behov. Detta medför ett större behov av fler bilparkeringsplatser, vilka bedöms rymmas i samrådsförslagets garage. Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att detaljplanen har bra förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 25 bostäder i ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Parkering föreslås i underbyggt garage. Planförslaget möjliggör för bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och bedöms bidra till att platsen stärks som lokalt centrum och mötesplats.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger vid korsningen Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen i sydvästra Stureby. Planområdet är cirka 890 kvadratmeter stort.

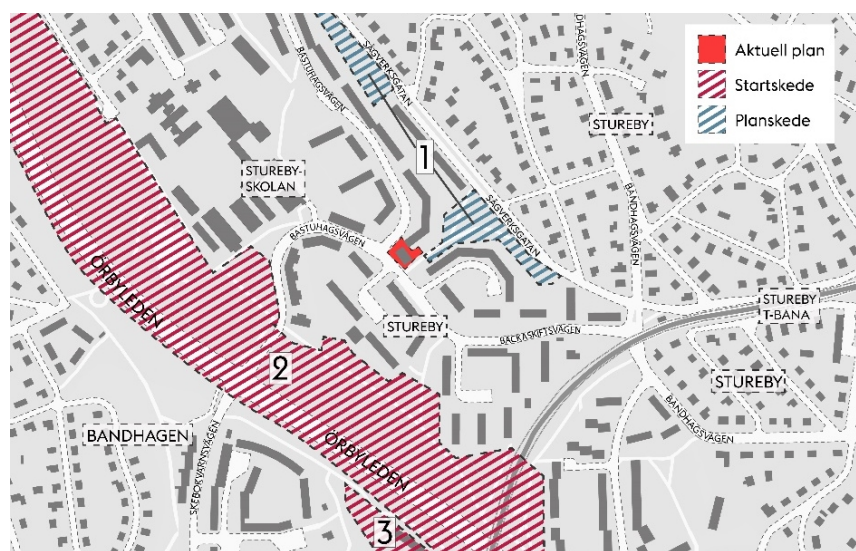


Planområdet inom svart gräns.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår tre detaljplaner:

1. Del av Örby 4:1, vid Vedstapeln, dnr 2020-16024, cirka 70 seniorbostäder. Planskede.
2. Del av Örby 4:1 vid Örbyleden, dnr 2021-12415, cirka 1200 bostäder, förskola, verksamhetslokaler och park. Startskede.
3. Brandbottnen 1 m.fl., dnr 2022-02627, cirka 85 bostäder. Startskede.



Pågående planer i området. Farfarstämpan 2 markerad med rött.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar:

- del av stadsplan Pl 3747 fastställd 1951. Park och garage.
- del av stadsplan Pl 3864 fastställd 1951. Handel i en våning.
- del av detaljplan Dp 96079 antagen 1996. Gata.

Genomförandetiderna för planerna har gått ut.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Farfarstämpan 2 och en del av fastigheten Örby 4:1. Stockholms stad är markägare. Farfarstämpan 2 är upplåten med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Stureby är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas utifrån en medvetenhet om områdets nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lokala centrum och parker är viktiga att stärka.

Stockholms byggnadsordning

Området karaktäriseras som grannskapsenhet. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Kommunala beslut i övrig

Markanvisning

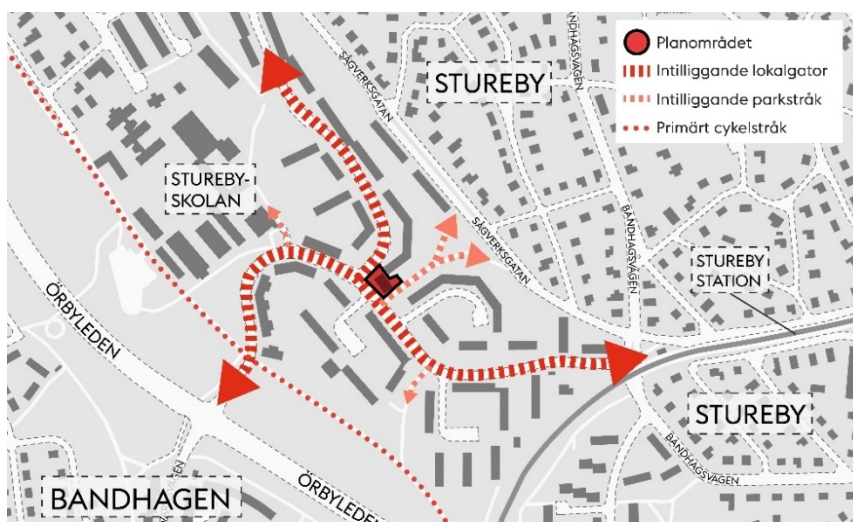
Exploateringsnämnden beslutade 12 december 2019 att anvisa markområdet till Bäckaskiftshuset AB. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger mellan Sturebyskolan, Sturebys tunnelbanestation och Örbyleden. Platsen utgör ett litet lokalt centrum mellan två lokala gator och ett parkstråk. Närheten till Sturebyskolan medför ett relativt högt flöde av människor kring platsen.



Karta som visar nuvarande förhållanden.

Intill planområdet finns en liten livsmedelsbutik, ett kafé och en pizzeria. Inom planområdet finns en byggnad i en våning som avses rivas. Byggnaden omges av asfalterade ytor, huvudsakligen lastyta och parkering. Mot Bastuhagsvägen finns en karaktärsgeivande tall och närmast korsningen finns en björk.



Till vänster: flygvy, planområdet inom röd linje. Till höger: befintlig byggnad som avses rivas.

Gällande stadsplan medger handel i en våning och byggnaden har tidigare inrymt en butik. Idag används byggnaden som kontor. Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms främst ligga i dess volym, tegelfasader och karaktäristiska takform. Byggnaden har genomgått flera ombyggnader och därmed tappat många av sina ursprungliga detaljer och kvaliteter. Det kulturhistoriska värdet bedöms därför vara svagt.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 25 bostäder i ett flerbostadshus med bostadsgård och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Parkering föreslås i garage under byggnad och gård.



Situationsplan. Vypilar visar bildvinklar (bild: General Architecture).

Arkitektonisk idé

Föreslagen byggnad placeras närmre gatan än befintlig byggnad. Detta syftar till att öka avståndet till byggnaden intill, möjliggöra en större bostadsgård och för att göra lokalerna i bottenvåningen mer tillgängliga. Lokalerna förses med entréer och glaspartier mot Bastuhagsvägen, Bäckaskiftsvägen och parkstråket. Förgårdsmark ger utrymme för uteservering mot båda gatorna. Gestaltningen av utemiljön ska samspela med byggnaden och naturmiljön i området.



Vy 1. Vy mot Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen. (bild: General Architecture).

Den nya byggnaden har en tydligt markerad bottenvåning och en indragen översta våning med platt tak. Fönster och balkonger är regelbundet och jämnt utplacerade över byggnadens fasader.



Vy 2. Fasad mot Bäckaskiftsvägen (bild: General Architecture).

Byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse samtidigt som den markerar det lokala centrumet.

Byggnaden föreslås i sex våningar. Den översta våningen är indragen från alla sidor, vilket medför att förslagen byggnads takfot är i nivå med intilliggande byggnads takfot.



Vy 3. Vy från Bastuhagsvägen. Förslagets takfot är i nivå med den intilliggande byggnadens takfot (bild: General Architecture).

Förslag till ändringar inför granskning

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda. Därför föreslås mindre justeringar inför granskning.

Med anledning av de synpunkter som framförts kommer följande frågor att studeras vidare:

- Klimatpåverkan av rivning och nybyggnation ur ett livscykelperspektiv och redovisning av detta samt möjlighet till återbruk av byggnadsmaterial efter rivning
- Konsekvenser av att medge bostäder utan att precisera krav på studentbostäder
- Inventering och analys av träd som avses bevaras

Följande utredningar ska uppdateras:

- Brandteknisk utredning och bullerutredning.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen innehåller cirka 25 bostäder som bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget bidrar också till att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

En socialt sammanhållen stad

Lokalerna i bottenvåningen med fler entréer och utrymme för uteservering kompletterar befintliga verksamheter intill vilket bedöms bidra till att platsen stärks som lokalt centrum och mötesplats. Lokalernas stora fönster och bostäderna som vetter mot parkstråket bedöms bidra till ökad trygghet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ett genomförande av planen kräver att befintlig byggnad rivs. Befintlig byggnad har ett kulturhistoriskt värde. Värdet bedöms främst ligga i byggnadens centrumfunktion. På grund av ombyggnader vid olika tillfällen har ursprungliga detaljer och kvaliteter försvunnit. Det miljöskapande och arkitektoniska värdet bedöms därför vara förhållandevis svagt.

På grund av det korta avståndet till bostadsbyggnaden intill är det av risk för brandspridning inte möjligt att bygga på fler våningar på befintlig byggnad. Planförslaget ställer krav på lokaler i bottenvåningen, vilket gör att platsens starkaste kulturhistoriska värde, centrumfunktionen, inte påverkas negativt.

Arkitektur och gestaltning

För att kunna möjliggöra fler bostäder blir föreslagen byggnad något högre än det intilliggande bostadshuset. Föreslagen byggnad utgör fond från omkringliggande gator och dess höjd och placering bedöms öka orienterbarheten i området.

Den nya byggnaden påverkar utsikten för tre lägenheter i bostadshuset intill. Dessa lägenheter är genomgående och har fönster åt tre håll vilket bedöms vara en förmildrande omständighet. Avståndet till den intilliggande byggnaden är mellan nio och elva meter.

Trafik och mobilitet

Angöring till garage föreslås via en ramp på byggnadens östra sida. Antalet trafikrörelser till och från garaget bedöms bli få.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor inom kvartersmarken kan omvandlas till bostadsgård. Från bostadsgården möjliggörs en koppling till intilliggande parkstråk. Planförslaget bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planförslaget medför att björken intill korsningen behöver tas ned. Björken bedöms inte ha höga värden. Möjlighet till plantering av nya träd ska utredas och beskrivas inför granskningsskedet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inför granskning ska en analys över vilken klimatpåverkan en rivning och nybyggnation medför ur ett livscykelperspektiv tas fram och redovisas. En materialinventering och teknisk översyn av befintlig byggnad ska genomföras och redovisas. Planhandlingarna ska även kompletteras med en beskrivning av hur klimatpåverkan kan hållas nere genom återbruk av material på platsen och hur rivnings- och byggnadstransporter kan begränsas.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd pågick från 14 februari 2023 till och med 28 mars 2023. Samrådsmöte hölls 7 mars 2023 på Enskede-Årsta-Vantörs medborgarkontor där sex personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att den ”med hänsyn till kulturhistoriska och miljömässiga värden har en restriktiv hållning till rivning”, men att ”rivningar kan vara motiverade, inte minst för att utveckla stadsmiljön och tillskapa fler bostäder” och att ”det är angeläget att lokaler för verksamheter fortsatt inryms i bottenvåningen för att inte förlora stadsmässiga värden” samt att ”hänsyn behöver tas till de närbelägna befintliga bostäderna”.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet kom det in 28 yttranden, varav 20 från remissinstanser och åtta från allmänheten. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller studentbostäders behov av parkering och att påverkan av en rivning av befintlig byggnad bör studeras. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att befintlig byggnad bevaras, att föreslagen byggnad blir lägre och att garaget utgår.

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska

klimatpåverkan som en rivning och nybyggnation medför utredas. Lösningar för att säkerställa åtkomlighet för brandförsvarets stegutrustning ska redovisas. Planförslaget föreslås att ändras från att endast medge studentbostäder till att medge bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är anpassat till platsens förutsättningar. Bebyggelsens höjd och placering anses vara väl avvägd i förhållande till detaljplanens syfte och närliggande bebyggelse. Eftersom flexibiliteten i förslaget breddas till att även medge bostäder, bedöms parkering i garage motiverat.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska klimatpåverkan av en rivning och åtgärder för att minimera denna studeras och redovisas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att detaljplanen har bra förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

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. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

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	oktober 2024
Antagande SBN	februari 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

I enlighet med översiktsplanen möjliggör planförslaget för bostäder vid ett litet lokalt centrum i ett kollektivtrafikhärläge.

Planförslaget bidrar även till att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att befintlig byggnad rivs. En ny, högre byggnad som ligger närmare gatan är en förutsättning för att möjliggöra för både bostäder och lokaler för centrumändamål på platsen.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som kan bidra med ett tillskott av bostäder med höga boendekvaliteter. Platsen ligger i korsningen mellan områdets två lokalgator och parkstråk och det är därför av vikt att planförslaget håller en hög arkitektonisk kvalitet som bidrar till att fortsatt stärka det lokala centrum som finns på platsen i dag.

Inför granskning föreslås mindre justeringar av samrådsförslaget. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska detaljplanens påverkan av rivning och nybyggnation ur ett livscykelperspektiv studeras och redovisas. Sammantaget bedöms samrådsförslaget vara väl avvägt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT