

**Handläggare**  
Caroline Henrysson  
Telefon 08-508 27 222**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Liljeholmen 1:1, område invid kvarteret Oxläggan i stadsdelen Midsommarkransen (ca 30 ungdomslägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

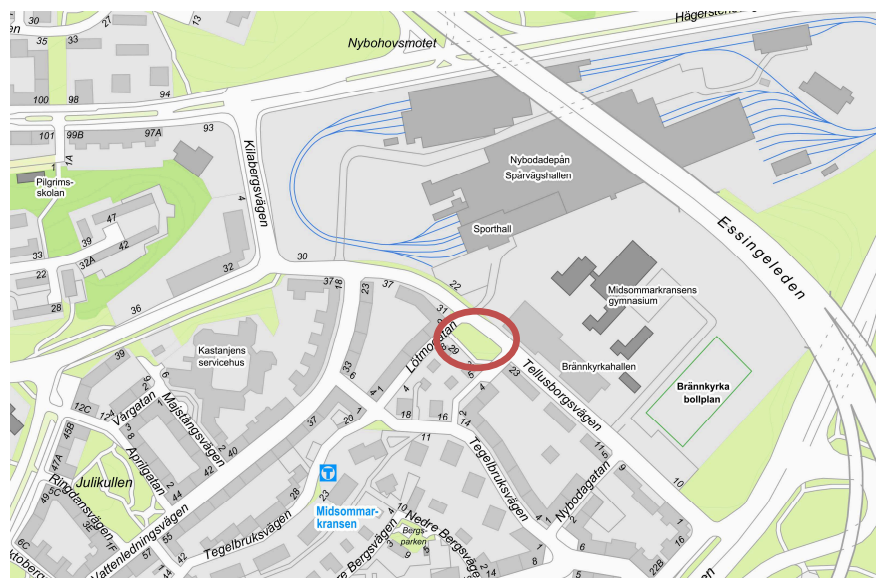
Förslaget innebär nybyggnad av ett bostadshus på Tellusborgsvägen, i nordöstra Midsommarkransens utkanter. Huset omfattar omkring 30 stycken ungdomslägenheter om cirka 35 kvadratmeter vardera, vilka kommer att upplåtas som hyresrätter.

Expolateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling om billigare bostäder för unga på den aktuella platsen. Familjebostäder AB utsågs till vinnare av tävlingen och 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till vederbörande.

Förslaget har goda förutsättningar att stärka gaturummet på den specifika platsen, samtidigt som det ger området ett nutida tillskott som relaterar till Midsommarkransens övriga bebyggelse, både i skala och i sitt förhållningssätt till stadsrummet. Genom att byggnadskroppen skapar utrymme för förgårdsmark bibehålls Midsommarkransens kvartersrytm med gröna platser i gaturummet. Dessutom kommer förslaget att möjliggöra bostäder åt unga i ett centralt läge med god kollektivtrafikförsörjning och goda bostadskvaliteter till en rimlig hyra. Förslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



*Översiktskarta med planområdet markerat med röd cirkel.*

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadshus med rimlig hyra för lägenheter för unga på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen.

## Bakgrund

Expolateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling om billiga bostäder för unga, för det specifika planområdet. Familjebostäder AB, tillsammans med Origo arkitekter, utsågs till vinnare av tävlingen. Juryn motiverade sitt beslut med att projektet ”utstrålar en stark identitet som kan bära projektet i en genomförandeprocess och bidra med utveckling i stadsdelen” och ”att efterfrågade kvaliteter kan uppnås till en av de lägsta hyror som har kunnat erbjudas i tävlingen, en billig bostad behöver inte göra avkall på kvalitet”.

## Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade under 2015 om markanvisning till Familjebostäder AB. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. I enlighet med tävlingsförslaget önskar Familjebostäder AB uppföra ett flerbostadshus i en volym med omkring 30 lägenheter för unga.

## Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget vid Tellusborgsvägen i nordöstra Midsommarkransen, i höjd med Brännkyrkahallen.

## Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

### Översiktsplan

Midsommarkransen är i översiktsplanen utpekad som område för *den centrala stadens utvidgning, strategi 1*. Det övergripande målet med *den centrala stadens utvidgning* är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etc.

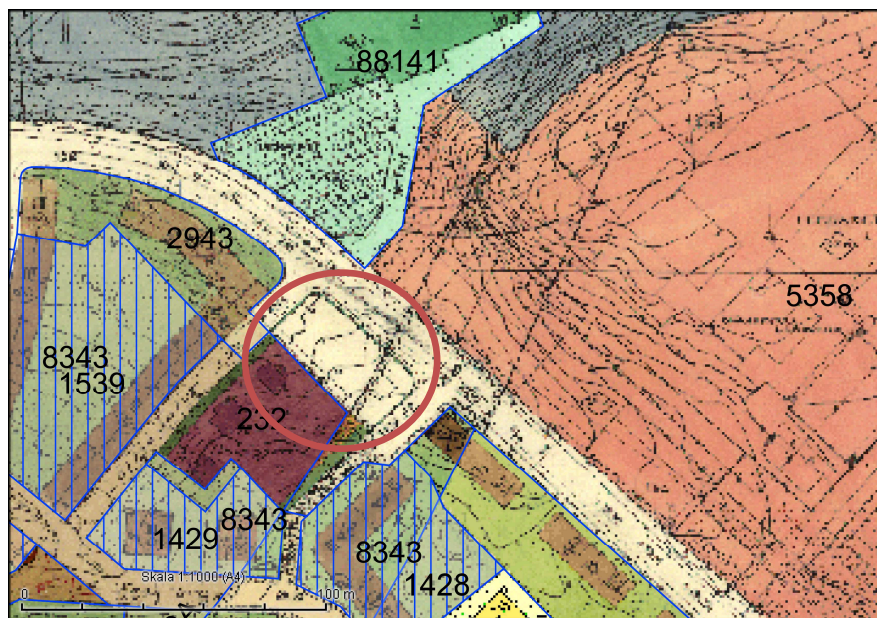
Utöver detta följer aktuell detaljplanen även det som i översiktsplanen kallas för *strategi 4 – att främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Där poängteras att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras, liksom att det för samtliga stadsdelar i Stockholm finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder.

### Program

Platsen är del i programmet för Aspudden och Midsommarkransen, plats nummer 22 (Dnr 2011-08257). Bebyggelse här syftar till att skapa ett tydligare gaturum. I programmet anges huvudprinciperna för ny bebyggelse i området som småskaligt, grönt och varierat.

### Gällande detaljplan

Planområdet är idag planlagt som gatuplantering i detaljplan P1 5358 Vagnhallsområde från 1960.



Planmosaik med planområdet markerat med röd cirkel.





*Snedvy från öster. Planområdet markerat med röd cirkel.*

## Förslag



*Situationsplan, föreslagen byggnad i gröna nyanser. Grå färg anger befintlig bebyggelse.*

## Utformning och gestaltning

Det vinnande förslaget är samtida i sin utformning, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relationen mellan byggnad och natur. Byggnaden består av en volym på tre till fyra våningar, på en något sluttande tomt. Byggnadsvolymen följer och trappas upp längs höjden, som en förstärkning av landskapet. Den svagt s-formade byggnadskroppen skapar utrymme för både

förgårdsmark och en inneslutande gård och därmed behålls Midsommarkransens kvartersrytm med gröna platser i gaturummet.

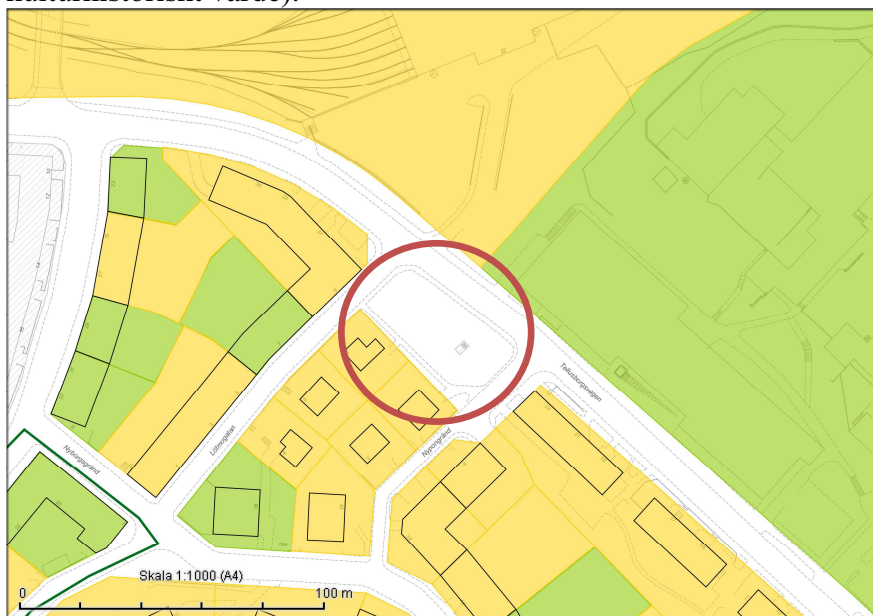
### Befintliga förhållanden

Detaljplaneområdet utgörs av obebyggd, sluttande naturmark i ett brokigt bebyggt område. Inom planområdet finns ett relativt stort antal träd samt ett par upptrampade mindre stigar. En transformatorstation och allmänna ledningar finns också på tomten och kommer att behöva flyttas. Ägaren till Oxläggen 5 använder idag en liten del av planområdet som infart till sin fastighet.

Bebyggelsen runt omkring planområdet består av villor, flerbostadshus, både i form av lameller och kvartersstruktur, samt Brännkyrkahallen och Nybodadepån. Byggnaderna är uppförda från omkring förra sekelskiftet fram till 1960-talet. Detaljplaneområdet ligger kollektivtrafikhärlä, med ca 200 meter till närmaste tunnelbaneuppgång.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den aktuella fastigheten är inte klassad enligt stadsmuseets klassificering. De flesta byggnader i direkt anslutning till planområdet är gulklassade (har visst kulturhistoriskt värde), förutom Brännkyrkahallen, som är grönklassad (har särskilt kulturhistoriskt värde).



*Karta över planområdet samt omgivande fastigheters kulturhistoriska klassning. Planområdet markerat med röd cirkel.*

## Frågor att utreda

### Byggnadens arkitektoniska formspråk och gestaltning

Föreslagen byggnad är tänkt att utgöra ett modernt tillskott i Midsommarkransens befintliga bebyggelse och samtidigt ansluta till omgivningen i skala och förhållningssätt till landskapet. Byggnaden skapar genom sin form utrymme för väl tilltagen förgårdsmark, på vilken planteringar och cykelparkering kan placeras.

Byggnadsvolymen bör dock anpassas så att mötet med byggnaden och gatan blir tydligare. Bottenvåningens utformning behöver studeras så att dessa håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Tydlighet mellan vad som är allmän platsmark och vad som är gård ska finnas.

### Fastighetsrättsliga frågor

Om ägaren till Oxläggen 5 (se situationsplan på sidan 4) önskar fortsätta nyttja en del av planområdet som infart måste det undersökas hur det löses fastighetsrättsligt. Dock kan byggnaden behöva utformas så att detta inte längre blir möjligt.

### Tillgänglighet

Detaljplanen ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav. All planering av den yttre miljön ska ske utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Då området har stora höjdskillnader bör detta särskilt beaktas för att finna lösningar som är platseffektiva och välfungerande tillgänglighetsmässigt.

### Parkering

Markanvisningstävlingen preciserade parkeringskravet till att innefatta plats för tre bilar och 30-50 cyklar per 1000 kvm ljust BTA, p-tal 2-3 platser. Parkeringstalen kan komma att bearbetas i det kommande planarbetet, till exempel genom användning av gröna p-tal.

### Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att studeras under planprocessen.

### Ledningar och transformatorstation

Flytt av ledningar och transformatorstation kommer att bekostas av exploateringskontoret. Nytt läge kommer att utredas under planprocessen.

### Natur

Området ingår inte i den ekologiskt betydelsefulla grönstrukturen inom Midsommarkransen-Liljeholmen. Grönytan antas inte ha några särskilda rekreationsvärden för boende i området, då platsen är bullerutsatt. Området kan trots detta ha ett visst visuellt värde för de boende.

Utredning om huruvida befintliga träd kan sparas kommer att göras under planarbetet, liksom att undersöka möjligheten att i projektet arbeta med grönytefaktor. Frågan om kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas vidare under planarbetet i samråd med exploateringskontoret.

#### Dagvatten

En dagvattenutredning kommer att tas fram.

#### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas för planområdet, men tätare bebyggelse riskerar att försämra luftomblandningen i en miljö som redan har höga halter av partiklar och kvävedioxid. Luftföroreningar behöver beaktas i planeringen och luftintag tas från den skyddade sidan av bebyggelsen. Det kan eventuellt behövas en utredning som redovisar vilka luftföroreningshalter som förväntas i marknivå inom planområdet.

#### Buller

Platsen påverkas av trafikbuller från Essingeleden samt av industribuller från Nybodadepån. Detta måste beaktas så att gällande bullerriktvärden uppnås. Bullerförhållanden kan medföra att byggnaden måste utföras med tung stomme med hög ljudreduktion i kombination med ljudisolerande fönster. Bebyggelse på tomten kommer med stor sannolikhet att medföra att villabebyggelsen i sydväst kommer att bli mindre bullerutsatt.

#### Störningar och risker

Detaljplanen kommer att möjliggöra för byggnad ovan tunnelbanans sträckning. Frågor kopplade till tunnelbanan ska därför utredas under planarbetet. Detaljplanearbetet ska bland annat undersöka om det kan finnas olycksrisker som kan påverka tunnelns konstruktion i den grad att bebyggelsen ovan hotas. Exempelvis om en brand eller annan olycka sker i tunneln. Bebyggelsens påverkan av eventuella vibrationer från tunnelbanan behöver även studeras, liksom inverkan på tunneln av en byggnadskropp ovanpå denna.





*Vy från Tellusborgsvägen. (Bild: Origo arkitekter)*



*Flygvy från väster. (Bild: Origo arkitekter)*

### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

### **Planprocess**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan.

Start-PM i SBN	26 november 2015
Samråd	2:a kvartalet 2016
Redovisning i SBN	3:e kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2016
Antagande i SBN	1:a kvartalet 2017

Bygglovsansökan är planerad att behandlas parallellt med detaljplaneprocessen.



**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att området kan prövas för nya bostäder. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen, då Midsommarkransen är utpekad som del av den centrala stadens utvidgning. Platsen är dessutom del av programmet för Aspudden och Midsommarkransen. Projektet innebär ett tillskott av nya bostäder för unga i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till området i stort. Den föreslagna bebyggelsen blir ett modernt tillägg som genom sin skala och förhållningsätt till stadslandskapet kan inordnas väl i befintlig bebyggelsestruktur.

De centrala frågorna för projektet gäller förhållandet till tunnelbanan samt bullerfrågan. I samband med tunnelbanan ska bland annat frågor kring olycksrisker och vibrationer utredas. Eftersom platsen påverkas av trafikbuller från Essingeleden samt av industribuller från Nybodadepån, måste byggnaden utformas så att gällande bullerriktvärden uppnås.

Vad gäller gestaltning och utformning behöver mötet med byggnaden från gatan blir tydligare. En tydlighet mellan vad som är allmän platsmark och vad som är gård bör också eftersträvas i den vidare bearbetningen, liksom förutsättningarna för parkering för cykel och bil. Byggnadens fasadutformning kommer också studeras vidare.

Vidare behöver dagvatten, avfallshantering, grönkompensation och grönytefaktor undersökas, liksom flytt av ledningar och transformatorstation.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT