

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Liljeholmen 1:1 m fl. område invid kvarteret Oxläggen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen (30 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

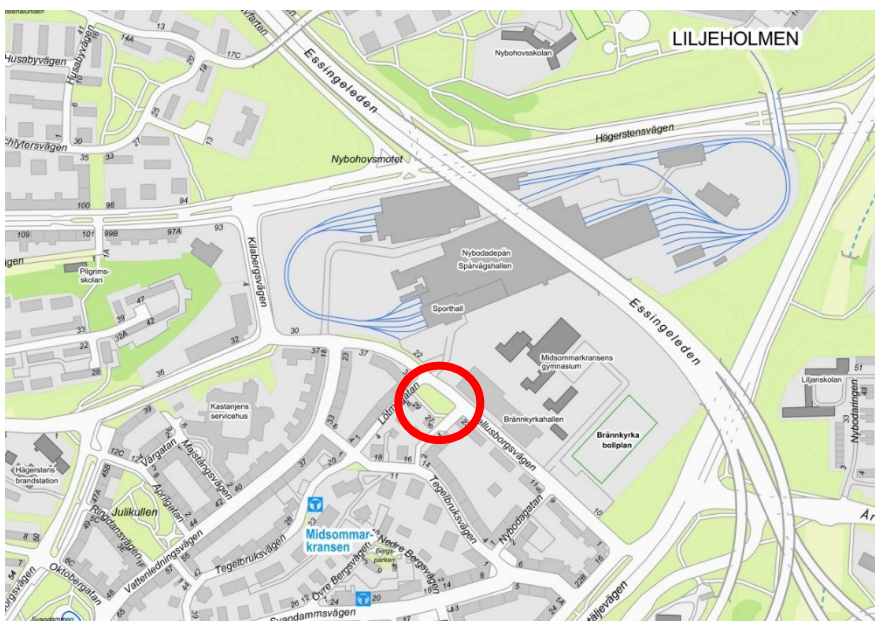
Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Midsommarkransen, invid Tellusborgsvägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats. Byggnaden är med sin gestaltning och form ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur.

*Orienteringskarta med planområdet markerat med röd cirkel.**Bilagor: plankarta dp rev, planbeskrivning reviderad samt samråds- och granskningsutlåtande***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för aktuell plats. Syftet var att med nytänkande, smarta och effektiva lösningar skapa billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga. I bedömningen av tävlingen ingick även anpassning till de givna förutsättningarna, arkitektur och gestaltning.

AB Familjebostäder utsågs till vinnare med motiveringen att förslaget genom ett annorlunda formspråk möjliggör att det enskilda boendet får särskilda kvaliteter och ger ett resultat med bebyggelse som utnyttjar tomten och skapar identitet och mervärden till stadsdelen. Den 13 april 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2015 att påbörja planarbetet med tävlingsförslaget som utgångspunkt.

Plansamråd genomfördes 31 augusti till 12 oktober 2016 och granskning 12 april till 17 maj 2017. Under samrådet inkom 24 yttranden varav fem från sakägare/närboende. Under granskningen inkom elva yttranden varav fem från sakägare/närboende. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter om trafik- och industribuller, dagvatten och ledningar. Flera sakägare och närboende framförde negativa synpunkter om byggnadens utformning, att parkmarken borde sparas samt att bebyggelsen allvarligt skulle skada områdets kulturhistoriska värden och innebära värdeminskning för närliggande villor.

Efter samråd revideras planförslaget utifrån synpunkter om ledningar, buller och dagvatten. Efter granskning har planförslaget reviderats så att bullerskärm i glas integrerats som en del av loftgångar för att klara industribullernivåer i bostäder. Revideringen innebär ingen förändring av byggnadens volym. Även u-området minskades.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms inte ha negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintligt boendemiljö, till exempel i form av försämrade förhållanden för enskilda villor vilket är negativt för de boende men en konsekvens av förtätning. Planförslaget innebär förändringar av befintlig boende miljö och det offentliga rummet men inte i sådan utsträckning att det inte kan accepteras i en växande stad. Kontorets

sammanfattande bedömning är att bostadsförsörjningsaspekten väger tyngre än boendes framförda erinringar mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen. Planen syftar också till att bidra med en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen ska även möjliggöra nödvändig parkering och flytt av befintlig elnätstation.

Bakgrund

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för den aktuella platsen. Syftet var att åstadkomma billigare bostäder för unga. AB Familjebostäder utsågs till vinnare och den 13 april 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet för bostäder, på cirka 1100 kvm, omfattar del av Liljeholmen 1:1 och del av Midsommarkransen 1:1 och är beläget invid Tellusborgsvägen i nordöstra Midsommarkransen, i höjd med Brännkyrkahallen. Planområdet gränsar mot gatumark i norr, öster och söder och i väster mot två villor med äldre trädgårdar. Planområdet för elnätstation, på cirka 100 kvm omfattar del av Herbariet 2 och Herbariet 3.



Ortofoto, planområdet markerat inom röd markering

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. En fastighet för de nya bostäderna kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Midsommarkransen är i översiktsplanen (2010) utpekad som område för *den centrala stadens utvidgning*. Målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö.

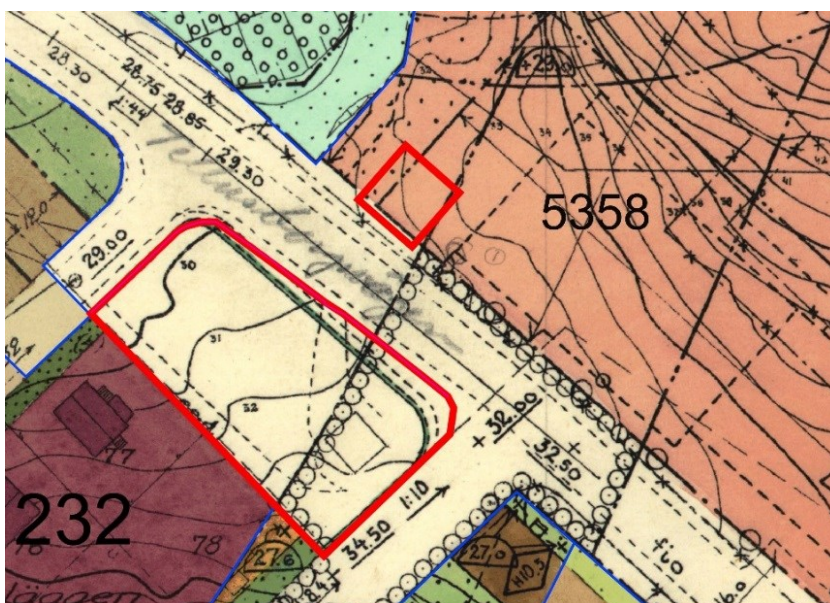
Förslag till en ny översiktsplan godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017 och antogs av kommunfullmäktige den 19 februari 2018 (ännu ej laga kraft vunnen). Planområdet ligger inom utpekad *Stadsutvecklingsområde – komplettering*, vilket bland annat innebär *område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås*. Detaljplanen är förenlig med förslag till ny översiktsplan.

Program eller Vision

Platsen berörs av *Program för Aspudden och Midsommarkransen* (dnr 2011-08257). Ny bebyggelse ska medverka till att skapa tydligare gaturum och huvudprinciperna för ny bebyggelse är småskaligt, grönt och varierat.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 5358 (laga kraft 1961). Större delen av planområdet är planlagt som gatuplantering. Ny plats för elnätstationen är planlagd dels som mark som inte får bebyggas, dels för allmänt ändamål.



Planmosaik, gällande detaljplan, med ungefärlig utbredning av planområdet inom röd linjemarkering.

Planförslaget



Situationsplan

Föreslagen byggnad består av 36 kilformade moduler som tillsammans bildar en volym på tre till fem våningar. Byggnadsvolymen följer och trappas upp längs den kraftigt sluttande tomten, som en förstärkning av landskapet. Trappningen gör att byggnaden möter omgivande bebyggelses skala och fungerar som en länk däremellan. Den s-formade byggnadskroppen skapar utrymme för både förgårdsmark och en inneslutande gård och därmed behålls Midsommarkransens rytm med vegetation i gaturummet. Samtidigt skapas en fortsättning på villatomternas grönskande struktur.

I två moduler mot Tellusborgsvägen föreslås lokaler. Aktivitet i lokaler på gatuplan bidrar till ett socialt liv till gaturummet, skapar visuell kontakt mellan gata och byggnad och kan öka tryggheten i kvarteret under mörka tider.

Mot gatan i tomtens nordvästra hörn skapas plats för cyklar och husets entré annonseras.

Gården och takterrassen erbjuder gemensamma ytor för de boende. Den nya byggnadens placering skapar med sin ytterkontur en skyddad gård i soligt söderläge som samtidigt möter villornas grönstruktur.

Befintlig elnätstation flyttas till en ny plats tvärs över Tellusborgsvägen. På platsen finns idag ett träd, gräs och berg i dagen. E-område för elnätstation berör två fastigheter varav ca 35 kvm ligger på fastigheten Herbariet 3 med fastighetsägare Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Ca 65 kvm ingår i fastigheten Herbariet 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).



Fågelperspektiv mot öster.



Vy, mot nordväst, från Tellusborgsvägen. Byggnaden trappas ned mot villabebyggelsen för att möta den mindre skalan.



Vy mot sydost från Tellusborgsvägen. Mindre del av byggnaden förses med loftgångar mot gatan. Förgårdsmarken planteras. Sockeln har en högre detaljeringsgrad, för att relatera till den mänskliga skalan.

Gator och trafik

Bilparkering

Enligt kommunfullmäktigebeslut (den 19 oktober 2015) behöver student- och ungdomsbostäder ”endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.” Det innebär två bilparkeringsplatser för funktionshindrade för aktuellt planförslag.

Gång- och cykel

Gångtrafik sker på befintliga trottoarer.

Parkeringsstal för cyklar är 1,5 per lägenhet.

Tillgänglighet

Angöring kan ske från Tellusborgsvägen, inom 10 meter från trapphusentré. Parkeringsplats för funktionshindrade planeras på kvartersmark inom 13 m från loftgångsentré. För lokalerna mot Tellusborgsvägen föreslås en parkeringsplats för funktionshindrade på Tellusborgsvägens nordöstra sida 10 m från lokalernas entréer.

Tillgängliga gångvägar och ramper är planerade med en maximal lutning på 1:12. Gångvägen på gården har en lutning på 1:9. Förutom gångvägen kan alla lägenheter och allmänna ytor i kvarteret nås tillgängligt.

Avfallshantering

Miljörum planeras inom 50 meters från entréer. I källare föreslås utrymme för övriga fraktioner.

Planförslagets konsekvenser

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

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Som grönkompensation avsätts medel till upprustningen av Svandammsparken. Vid nybyggnationen kommer ett antal träd, varav en stor lind, avverkas. Byggaktören ska plantera ett större träd på innergården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten innan avledning till dagvattenledningen. I samband med exploateringen krävs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på recipient och dagvattennät. Åtgärder för detta föreslås.

Stadsbild

Byggnaden som föreslås är samtida i sin utformning och dess typologi är med sin s-form helt ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur. På platsen fungerar en udda typologi, då stadsbilden i planområdets omedelbara närhet redan nu är brokig i typologi, kulör och skala. En strävan är dock att i viss mån relatera till och binda samman befintlig bebyggelse och att genom sin volym läka ihop och skapa ett mer definierat gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms därför inte ha särskilt stor påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Störningar och risker

Buller

Samtliga lägenheter föreslås mindre än 35 kvm och samtliga lägenheter klarar riktvärdet för mindre lägenheter vid fasad. På delar av den gemensamma uteplatsen (takterrassen) krävs åtgärder för att riktvärdet om ekvivalent ljudnivå ska uppfyllas.

Industribuller

Bullret från nuvarande tunnelbanevagnar (CX-vagnar) inom Nybodadeplan innebär krav på bullerskyddande åtgärder inom planområdet för att nivån för industribuller ska klaras för bostäderna. I detaljplanen föreslås bullerskärmar integreras som en del av loftgångens utformning.

Utan tåg med CX-vagnar överskrider de maximala ljudnivåerna nattetid som mest 3 dBA vid en lägenhet. Riktvärdena för industribuller klaras emellertid då varje lägenhet får tillgång till tyst fasad med som högst 55 dBA maximal ljudnivå nattetid från industribuller på åtminstone ena sidan.

För samtliga scenarion förbättras bullernivåer för befintliga bostäder sydväst om planområdet, eftersom det nya huset skärmar dem från både Tellusborgsvägen och Nybodadeplan.

Luft

Luftföroreningshalterna är generellt måttliga inom planområdet och miljökvalitetsnormerna beräknas inte att överskridas. Förslaget kommer inte försämra luftkvaliteten för PM10 i någon högre grad jämfört med om ingen ny byggnation görs. För NO₂ kommer halterna att vara 10-15 µg/m³ högre.

Grundläggning

Schakt- och grundläggningsarbeten kommer utföras utan ingrepp på tunnelbanans skyddszon. Sprängning kommer dock att utföras inom 50 meter från bägge spårtunnlarna vilket innebär att arbeten ska projekteras, utföras och samrådats med SL.

Förorenad mark

I princip hela planområdet bedöms vara förorenat med nivåer över riktvärde för bostäder. Startbesked för ändrad markanvändning till bostadsändamål får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpits och/eller har skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Ljusförhållanden

Den föreslagna byggnaden kommer framför allt att skugga Tellusborgsvägen och till viss del Brännkyrkahallen.

Flerbostadshusen längs med Tellusborgsvägen kommer delvis att skuggas tidig morgon och sen eftermiddag/kväll. Villorna och flerbostadshusen söder om planområdet kommer inte att skuggas av den nya bebyggelsen.

Den föreslagna byggnaden och gården kommer i viss mån skuggas av befintlig flerbostadsbebyggelse under vinterhalvåret, Sommartid kommer gården att skuggas i mindre utsträckning. Skuggningen bedöms vara acceptabel. Dessutom finns det en takterrass för utevistelse.

Barnkonsekvenser

Den befintliga grönytan bedöms ha liten betydelse, som t ex lektyta, för barn då den är liten och ligger nära flera bilvägar. Den nya bostadsgården behöver inte utformas med lekplats, eftersom lägenheterna kommer att vara små och är avsedda att hyras ut till ungdomar. Gården kommer dock i viss utsträckning kunna användas som lektyta för barn och bedöms ur ett säkerhetsperspektiv bli bättre än nuvarande situation, då den nya byggnaden kommer att fungera som barriär mot gatorna.

Planprocess**Startpromemoria**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2015 att påbörja planarbete för aktuellt planområde, med tävlingsförslaget som utgångspunkt. Nämnden poängterar i sitt beslut att mötet med byggnaden från gatan behöver bli tydligare, liksom att en tydlighet mellan allmän platsmark och gård bör eftersträvas i det fortsatta planarbetet.

Planarbetet genomfördes med standardförfarande

Samråd

Plansamråd pågick perioden 2016-08-31 - 2016-10-12. Under samrådet inkom 24 yttranden varav fem från sakägare och närboende. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men lämnade synpunkter i sak, framför allt gällande dagvatten samt trafik- och industribuller. Sakägare och boende motsatte sig planförslaget i helhet och lämnade framförallt följande synpunkter:

- Det enda parkmarken i området tas i anspråk.
- Parkmarken används av boende för korvgrillning, lekar, picknick och valborgsfirande samt för hundrastning.
- Byggnaden bidrar till ett relativt litet antal lägenheter.

- Byggrätten är av enskilt intresse inte allmänt intresse.
- Detaljplaneförslaget avviker från tävlingsförslaget.
- Byggnaden är ful, för stor och för hög och placerad alldeles för nära de anslutande villorna.
- Byggnadens utformning avviker från resterande byggnader i Midsommarkransen och passar inte in i området.
- Den planerade byggnaden är ful och passar inte in i Midsommarkransens välbevarade kulturkvarter.
- Det planerade huset blir för högt. Byggnaden bör inte vara högre än 2-3 våningar.
- Balkongernas placering gör att vi på Oxläggen 4 och 5 inte kan använda vår trädgård.
- Oxläggen 4 och 5 förlorar sin angöring från norr.
- Samrådsförslaget strider mot PBLs bestämmelse om proportionell avvägning samt mot Regeringsformens egendomsskydd.
- Den förslagna byggnationen kommer kraftigt att sänka värdet för intilliggande fastigheter.

Inkomna synpunkter om bland annat befintliga ledningar, buller och dagvatten ledde till att planförslaget reviderades.

Granskning

Granskning genomfördes 2017-04-12 till 2017-05-17. Elva yttranden inkom varav fem från boende/sakägare. Länsstyrelsen, trafikförvaltningen och Stockholm Vatten och Avfall framförde synpunkter om 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 vill bevara parkmarken i området och anser att förslagen bebyggelse allvarligt skulle skada Midsommarkransen kulturhistoriska värden och skulle innebära värdeminskning för närliggande villor.

Revidering efter granskning

Inkommen synpunkt under granskningen rörande industribuller har inneburit att bullerskärm i glas integrerats som en del av loftgångarna. Revideringen innebär ingen förändring av byggnadens volym. Med anledning av inkommen synpunkt beträffande befintliga ledningar har tidigare förslaget u-området minskats.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens omgivningspåverkan och behovet av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms inte ha negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintligt boendemiljö, till exempel i form av försämrade förhållanden för enskilda villor vilket är negativ för de boende men en konsekvens av förtätning. Planförslaget innebär förändringar av befintlig boende miljö och det offentliga rummet men inte i sådan utsträckning att det inte kan accepteras i en växande stad. Kontorets sammanfattande bedömning är att bostadsförsörjningsaspekten väger tyngre än boendes framförda erinringar mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

SLUT