

Handläggare
Daniel Sandström
Telefon 08-508 272 53Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av fastigheten
Farfarstäppan 2 i Stureby (cirka 24
studentbostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Stenqvist

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 24 studentbostäder med lokaler i bottenvåningen inom fastigheten Farfarstäppan 2, vid korsningen Bäckaskiftsvägen/Bastuhagsvägen i Stureby.

Bostäderna ligger i ett kollektivtrafikhärläge och ingår i stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Förslaget förutsätter rivning av befintlig byggnad i en våning med ändamålet handel.

Planen ska beakta flöden kring intilliggande Sturebyskolan och bidra till att stärka det lokala centrum som finns där i dag.

Fastigheten Farfarstäppan 2 ägs av Stockholms stad och markanvisades av exploateringsnämnden den 12 december 2019 till Bäckaskiftshuset AB. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

Bilagor: Inga bilagor

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 24 studentbostäder i ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

Den befintliga byggnaden har tidigare haft en central funktion som butik. Den nya byggnaden med lokaler i bottenvåningen ska bidra till att platsen fortsatt fungerar som ett lokalt centrum i området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid korsningen Bastuhagsvägen/Bäckaskiftsvägen i Stureby, cirka 200 meter öster om Sturebyskolan och cirka 500 meter väster om Sturebys tunnelbanestation. Planområdet är drygt 600 kvadratmeter stort.



Föreslaget planområde (Farfarstäppan 2) markerat med röd linje. Sturebyskolan till vänster i bild.

Gällande detaljplan

Planområdet utgör en del av stadsplan P1 3864, fastställd 1951. Planen medger handel i en våning. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplan i området

Längs Sägverksgatans södra sida pågår detaljplanearbetet för del av Örby 4:1 (dnr 2020-16024). Planen är uppdelad i två områden och syftar till att möjliggöra cirka 70 seniorbostäder.



Pågående detaljplan del av Örby 4:1, dnr 2020-16024, uppdelad i två områden längs Sågverksgratan (orange). Föreslaget planområde, Farfarstäppan 2 markerat med röd linje.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Farfarstäppan 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB.

Övergripande 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 och där lokala centrum är viktiga att stärka. Örbyleden (väg 229), cirka 250 meter sydväst om planområdet, är utpekad som ett framtida urbant stråk.

Stockholms byggnadsordning

Den del av Stureby i vilken planområdet ligger karaktäriseras som grannskapsenhet. I vägledningen anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling 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. Farfarstäppan 2 ligger inom detta område.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet till Bäckskiftshuset AB.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

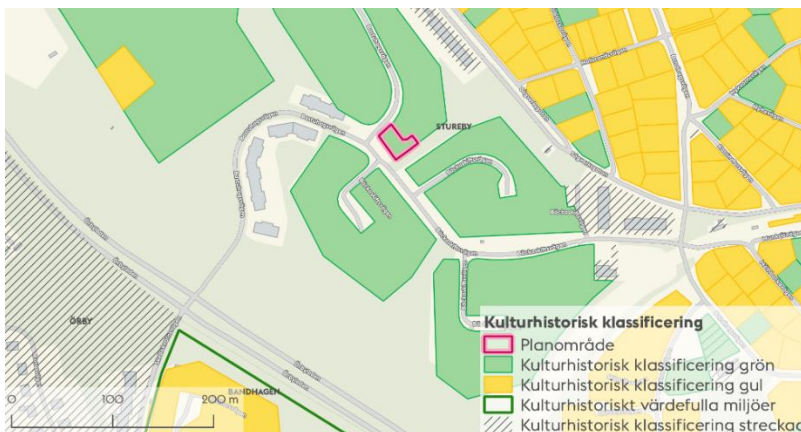
Stureby består till stor del av villastad och i sydväst ett område med flerbostadshus från 1950-talet. Områdena utgör två tydligt urskiljbara stadsbyggnadskaraktärer. Flerbostadshusen utgörs huvudsakligen av lamellhus i tre till fyra våningar. Bebyggelsen följer topografin och förstärker därmed stadslandskapet. Längre ned på Bastuhagsvägen finns senare tillägg i form av lamellhus i fyra våningar.



Flygfoto. Farfarstäppan 2 markerad med röd linje.

Kulturmiljö

Flerbostadshusbebyggelsen i Stureby utgör exempel på grannskapsenhet. Farfarstäppan 2 och bebyggelsen i närområdet är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att den är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Kulturhistorisk klassificering. Farfarstäppan 2 markerad med röd linje.

Byggnaden på Farfarstjärpan 2 är ett butikshus från början av 1950-talet. Husets höjd och utformning avviker från den omgivande bostadsbebyggelsen. Byggnadens centrumfunktion bedöms vara viktig för området som helhet.



Framsida av befintlig byggnad som föreslås rivas. Front mot Bäckaskiftsvägen.



Baksida av befintlig byggnad med tillhörande parkering sedd från gc-stråk.

Delar av byggnaden har förvanskats och förändrats över tid. Dörrar, skärmtak och lastkajer är utbytta eller borttagna. Byggnaden används i dag som kontor.



Entré från Bastuhagsvägen. Originaldörr, skärmtak och lastkaj är borttagna eller utbytta.

Trafik och kollektivtrafik

Cykling sker mestadels i blandtrafik. Området ligger på cykelavstånd till Södermalm och centrala Stockholm.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Sturebys tunnelbanestation. Intill fastigheten, på Bastuhagsvägen, finns en busshållplats. Hållplatsen trafikeras av närtrafiklinje 906 mellan Svedmyra och Högdalen.

Naturmiljö

Terrängen i Stureby är relativt kuperad och reser sig mot Hemskogen i norr och mot Svedmyra och Majroskogen i sydost. Den befintliga byggnaden omgärdas av hårdgjorda ytor av asfalt. Mot Bastuhagsvägen finns en äldre tall, mindre gräsytor samt några yngre lönnar och diverse buskage. Gång- och cykelstråket sydost om fastigheten kantas av uppväxta träd.

Vattenfrågor

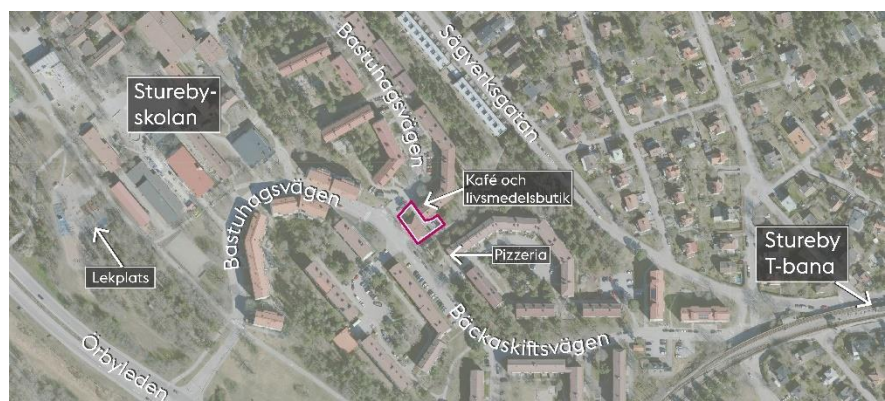
Ingen skyfallsproblematik förekommer inom planområdet. I närheten finns områden som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Buller och riskfrågor

Trafikbullernivåerna är på en nivå som möjliggör en god ljudmiljö för bostäder. En butik i grannhuset har några kylaggregat på gaveln mot Farfarstäppan 2 som kan verka störande genom det buller som alstras vid drift. Det finns inga kända riskkällor i närheten av planområdet.

Service, idrott och kultur

I grannfastigheten, direkt norr om aktuellt planområde, finns en livsmedelsbutik och ett kafé. Cirka 30 meter sydost om planområdet finns en pizzeria. Tillsammans bildar dessa lokaler ett lokalt centrum.



Ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service finns i Bandhagens centrum, cirka 600 meter söder om planområdet och vid Svedmyraplan, drygt en kilometer öster om planområdet. 200 meter väster om planområdet ligger Sturebyskolan med elever i årskurs f-9. I närheten ligger även ett antal kommunala förskolor. Intill Sturebyskolan finns en park med lekplats.

Teknisk försörjning

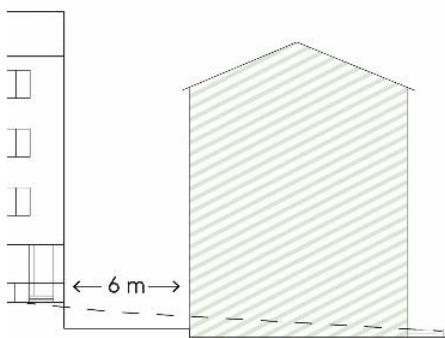
Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. El- och telenät finns framdragna till området. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

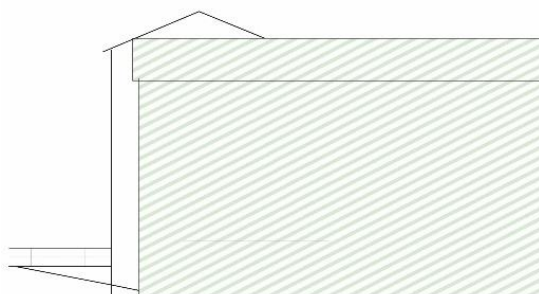
Planförslaget innebär att befintlig enplansbyggnad (med ändamål handel) rivs för att ge plats åt ett studentbostadshus i tre till fyra våningar. Byggnaden ska utformas med tydliga och tillgängliga entréer mot gata och lokaler för verksamheter ska inrymmas i bottenvåningen mot Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen. Byggnadens placering, höjd, sockel och takfall ska studeras under planprocessen.



Planskiss. Föreslagen byggnads fotavtryck markerat med grönskrafferad yta. Fotavtryck befintliga byggnader markerade med grå yta.



Volymkiss. Fasad mot nordväst.



Volymkiss. Fasad mot sydväst.



Volymskiss med tidigt planförslag. Vy från väster. Byggnadens placering, höjd, sockel och takfall ska studeras under planprocessen.

Studentbostäder behöver förser med cirka tre tillgängliga parkeringsplatser och flertalet cykelparkeringsplatser inom kvartersmark. Angöring sker via Bastuhagsvägen. Parkeringstal för cyklar föreslås uppgå till 3,0 per lägenhet och ska anordnas inom fastigheten.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen kan bidra med hyresrätter för studenter i ett kollektivtrafik-, service- och naturnära läge. Förslaget möjliggör att fler studerande kan bosätta sig i staden och kompletterar befintligt bostadsbestånd i Stureby.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i Stureby ger ett större underlag för områdets lokala centrum. Moderna lokaler i bottenvåningen möjliggör för olika typer av verksamheter.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget förutsätter att befintlig byggnad rivs. Eftersom byggnaden med dess centrumfunktion bedöms vara viktig för området som helhet bör en antikvarisk utredning tas fram. Utredningen ska beskriva byggnadens kulturhistoriska värde och vad konsekvenserna av en rivning innebär.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslaget innebär ett mer varierat utbud av bostäder vilket kan ge en ökad blandning av befolkning i stadsdelen.

Trygghet

Flöden kring studentbostäder kan bidra till att stadsrummet befolkas under dygnets alla timmar både dag och sen kväll.

Jämställdhet

Bostäderna har närhet till lokal service och kollektivtrafik, vilket underlättar ett effektivt vardagsliv utan bil.

Barnperspektiv

Planen ska beakta flöden kring intilliggande Sturebyskolan och se till att gång- och cykelstråk fungerar väl.

Trafik och mobilitet

Trafikmängd och gatunät påverkas inte av förslaget. Fler boende i området ökar underlaget till god kollektivtrafikförsörjning.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Byggnaden ska utformas med en tydlig arkitektonisk idé, med omsorgsfullt utformade detaljer och med en bottenvåning som förtydligar det lokala centrumet som målpunkt.

En klimatsmart och tålig stad**Grön och vattennära stad**

Förslaget bedöms inte ha negativ påverkan på natur och rekreation. Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett effektivt markutnyttjande med bostäder nära kollektivtrafik är positivt ur klimatsynpunkt. Brandrisk och avstånd till närliggande byggnad ska utredas under planprocessen.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur finns i området. Eventuella kostnader förknippade med ledningsflytt ska hanteras av byggaktör. Tekniska försörjningen till fastigheten ska utredas under planprocessen.

Planprocess**Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Preliminär tidplan som förutsätter att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras i tid och att det under planprocessen inte tillkommer omständigheter som inte kunnat förutses.

Start-PM	oktober 2021
Samråd	augusti 2022
Granskning	februari 2023
Antagande	juni 2023

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad med ett blandat innehåll. Bostäderna är en del av stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Planförslagets genomförande förutsätter att befintlig byggnad i ett plan med ändamål handel rivs och ersätts med ett flerbostadshus.

Ny byggnad ska anpassas till området, utformas med en tydlig arkitektonisk idé och uppföras med omsorgsfullt utformade detaljer. Planförslaget ska bidra till att förtydliga det lokala centrum som finns där i dag och flöden till och från skolan ska beaktas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT