

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Bykkaret 3, Stora Essingen (8 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Höjden på tillbyggnaden ska anpassas till befintligt hus. Tillbyggnaden ska utföras varsamt för att inte medföra negativ påverkan på stads- och landskapsbilden.

Topografin medför utmaningar när det gäller tillgängligheten till nya bostäder, och ett genomförande av planen innebär sprängningar i befintlig natur- och hållmark. Entrén avses göras tillgänglig via utvändigt hiss.

Fastigheten har god tillgång till kollektivtrafik med både buss och tvärbana och närhet till kommersiell service i området runt Essingetorget.

Byggaktör är Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB som också är markägare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på fastigheten Bykkaret 3 för att tillskapa nya bostäder.

Antal våningar och höjd på tillbyggnaden ska anpassas till befintligt hus. Tillbyggnaden ska utföras varsamt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen och omfattar ca 570 m².



Karta som visar planområdets avgränsning och fastighetens placering på Stora Essingen.

Gällande detaljplan

Bykkaret 3 ingår i stadsplan 2172A (laga kraft 1939-06-15). Planen medger bostadsändamål. Fastigheten ska lämnas obebyggd till 4/5, och får endast bebyggas med ett fristående hus som är max 200 kvm stort.

Pågående detaljplaner i området

På den norra delen av Stora Essingen pågår planarbeten för Ångtvätten 22 (Dnr 2017-09622) och Ångtvätten 16 m.fl. (2020-11437) i syfte till att möjliggöra en omvandling av området till i huvudsak ca 330 bostäder, kontor och skola och offentliga ytor.

Planarbete pågår även för Gammelgården 5 (Dnr 2020-16559) i syfte att möjliggöra ytterligare en ny bostad inom befintlig byggnad.



Ungefärlig avgränsning för projekten Ångtvätten 22 och Ångtvätten 16 m.fl. på norra delen av ön, markerad med röd linje, och Gammelgården 5 markerad med blå linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Stora Essingen har vissa möjligheter till stadsutveckling. Planförslaget, som innebär ytterligare bostäder inom befintlig fastighet, bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-24 (Dnr 2018-16806) att bevilja positivt besked på fastighetsägarens begäran om prövning av planbesked.

Nuvarande förhållanden



Snedbild över del av Stora Essingen med Bykkaret 3 markerad med röd figur.



Fastigheten sedd från Badstrandsvägen med platsen för den tänkta tillbyggnaden markerad med röd figur (stadsbyggnadskontoret).

Stads- och landskapsbild

Fastigheten vetter mot Badstrandsvägen, ett av huvudstråken genom Stora Essingen. Bebyggelsen längs med stråket har blandad karaktär med villor och flerbostadshus av lamelltyp. Planläggningen av vägar och tomter i denna del av ön har anpassats efter den kuperade terrängen. Badstrandsvägen urskiljer sig då den är nedsprängd mellan klippväggar, i aktuellt snitt med höga stödmurar som följd. I förlängningen av Badstrandsvägen söderut ansluter gatan till

Essinge torg, öns centrum. Tomtmarken har skogskaraktär med uppvuxna träd, rik vegetation och hållmark.

Kulturmiljö

Byggnaden är gulklassificerad av Stadsmuseet. En gulklassning är den lägsta på stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, och innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Närmast intilliggande hus är främst gulklassade eller saknar klassning.

Trafik och angöring

Platsen har god kollektivtrafiktillgång med närhet till buss och tvärbana. Fastigheten angörs idag från Tvätterskevägen. Någon tillgänglig angöring finns inte. Höjdskillnaden mellan gata och föreslagen plats för det nya bostadshuset är ca fyra meter.

Service

Tillgång till blandad service finns på gångavstånd vid området runt Essingetorget.



Platsen för den tänkta tillbyggnaden sedd från fastighetens baksida (stadsbyggnadskontoret).

Planförslaget

Planförslaget innebär en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus med åtta nya bostäder. Antal våningar och höjd på tillbyggnaden ska anpassas till befintligt hus. Minsta avstånd till grannfastigheter ska vara 4,5 meter. I befintlig byggnad föreslås en ny bostad på vinden med ny takkupa och terrass. I tillbyggnaden föreslås sju mindre bostäder, med ett fotavtryck på ca 100 m². Tillbyggnadens bostäder kommer att använda samma entré som befintlig byggnad.

För att entrén ska bli tillgänglig anläggs en utvändig hiss. Ingen ny parkering tillkommer.

Tillbyggnaden byggs ihop med den befintliga byggnaden. Taket på tillbyggnaden planeras få samma utformning som befintligt hus längs Badstrandsvägen. Även den bakre delen av tillbyggnaden utformas med sadeltak. Balkonger och takkupa placeras likt befintlig byggnad mot gatan. Fasaden på tillbyggnaden är tänkt att utföras med samma kulör och material som befintlig byggnad för att ge ett så enhetligt intryck som möjligt.



Planskiss med tillbyggnadens tänkta placering och utbredning markerad med skrafferad figur.

..



Skissförslag sett från Badstrandsvägen med tillbyggnaden till höger om befintlig byggnad. Nederst till höger i skissen syns hissen som gör entrén tillgänglig (stadsbyggnadskontoret).

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till ytterligare åtta nya bostäder i stadsdelen. Förslaget stämmer väl med översiktsplanens mål att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att förtäta i den centrala stadens närhet. Dessutom utgör Badstrandsvägen ett av öns huvudstråk där en förtätning kan bidra till att stärka stråket.

Kulturmiljö i en växande stad

Tillbyggnaden behöver vara väl anpassad till omgivningen och den befintliga byggnaden för att planförslaget inte ska innebära en negativ påverkan på kulturmiljön.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Att tillföra fler små lägenheter på Stora Essingen bedöms som positivt för den sociala hållbarheten då en mer blandad bebyggelse uppnås.

Jämställdhet

Förslaget att tillföra små lägenheter bedöms positivt för såväl kvinnor som män.

Trygghet

Fler boende kan ge mer liv och rörelse i området vilket är bra för tryggheten.

Trafik och mobilitet

Platsen har god kollektivtrafiktillgång med närhet till tvärbana och buss. Angöring och tillgänglighet behöver studeras vidare med tanke på nivåskillnaderna.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Platsen utgör en del av staden som kännetecknas av småskalighet, omväxlande bebyggelse och anpassning till topografin med synliga klippsidor och insprängd grönska. Placering av en ny byggnad dikt an befintlig byggnad på höjden innebär en förändring av karaktär och omgivning. Det är viktigt att den kompletterande byggnaden passar väl ihop med intilliggande hus vad gäller kulör, material och fasaduttryck. Skuggning på omgivningen och de nya lägenheternas ljusförhållanden ska tas hänsyn till och redovisas i det fortsatta planarbetet.

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

Den befintliga naturmiljön ska värnas och träd och buskar ska bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Ett genomförande av planförslaget medför att viss vegetation behöver tas bort och en del befintlig hållmark sprängs bort för att lösa angöring.

Planområdet ligger kollektivtrafikhärlig och förväntas inte bidra med fler transporter eller annan påverkan på miljön. Dagvattenhantering ska studeras vidare.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Översvåmningsrisken bedöms som minimal då platsen ligger på berggrund, upphöjd från vägen. Luftkvaliteten bedöms som god. Bullernivåerna på platsen ligger idag mellan 60-65 dBA enligt Miljödataportalens bullerkarta, vilket möjliggör bostäder men behöver studeras närmare. Det finns inga kända markföroreningar eller andra riskkällor på platsen.

Teknisk försörjning

Den nya tillbyggnaden avses anslutas till befintlig byggnads tekniska försörjning av el, tele och värme, vilket inte bedöms medföra några negativa konsekvenser.

Planprocess**Process**

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

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-24 (Dnr 2018-16806) att bevilja positivt beslut på fastighetsägarens begäran om prövning av planbesked.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

| | |
|------------|----------------|
| Start-PM | maj 2021 |
| Samråd | januari 2022 |
| Granskning | september 2022 |
| Antagande | december 2022 |

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Den föreslagna förtätningen ligger i linje med översiktsplanens intentioner att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att förtäta i

attraktiva lägen. En förtätning skulle dessutom kunna bidra till att stärka stråket längs Badstrandsvägen.

En ny byggnad kommer innebära en ökad täthet och att naturlig grönska minskar på platsen. För att klara angöringen kommer natur- och hållmark som finns på fastigheten idag att behöva tas bort.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att kompletteringen av bostäder är möjlig. Den behöver utföras varsamt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas.

SLUT