

Handläggare
Peter Tomtlund
Telefon +46 (0)8-508 27 484**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Sothönan 3 m.fl. i stadsdelen Aspudden (250 bostäder, centrum, torg m.m.)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson	Pia Ölvebro
Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör för ca 250 nya bostäder, varav ca 30 på stadens mark. Samtliga bostäder avses upplåtas med bostadsrätt. Därtill möjliggörs centrumverksamheter i bottenvåningar och allmän plats i form av ett nytt torg, gata och park. Planen syftar till att utvidga Aspuddens befintliga centrum och möjliggöra bebyggelse som genom sin gestaltning och volymhantering utgör en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse från 1900-talets början. Planens genomförande innebär rivning av tio befintliga villor.

Exploateringsnämnden anvisade den 27 augusti 2020 del av Aspudden 2:1 för bostäder till Sveafastigheter AB. Planförslaget sändes ut på granskning 22 juni till 30 augusti 2022. Under samrådet inkom 151 yttranden och under granskningen 42 yttranden. Granskningssynpunkterna berör framför allt byggnadsvolymer, påverkan på kulturmiljö, arkitektur och intrång i Varnhemsparken. Intressekonflikterna berör framför allt anpassningen till kulturmiljön i fråga om byggnaders fotavtryck och höjd.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då markutnyttjandet ökar i ett mycket kollektivtrafiknära läge och bidrar till en klimatsmart stad. Rörelsestråken stärks och

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR samt granskningsutlåtande GDPR

vistelsevärdena på det torg som tillskapas förväntas bli mycket höga. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget hanterat önskemål om förtydliganden och kompletteringar samt hanterat ovanstående intressekonflikter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Syfte

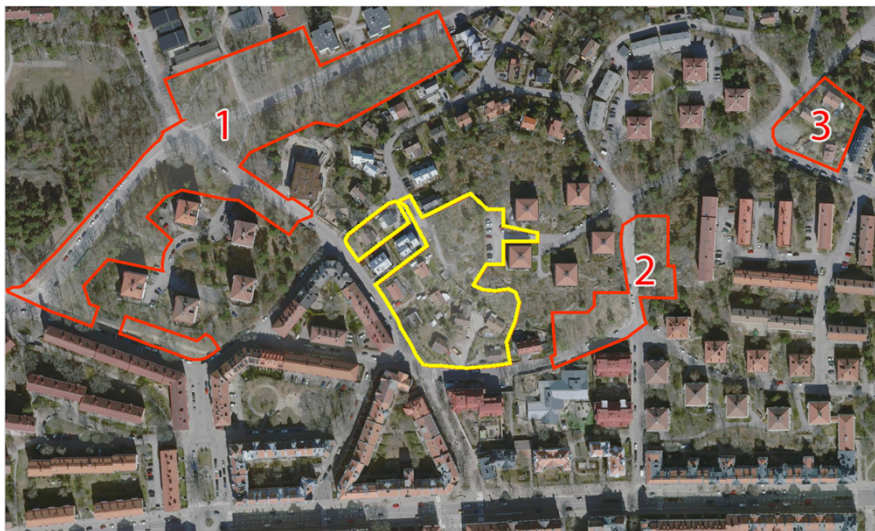
Detaljplanens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum och att utöka det upplevda centrumområdet från 1900-talets början, såväl strukturellt som gestaltungsmissigt. Ett annat syfte är att komplettera Aspudden med bostäder och därmed öka markutnyttjandet i ett mycket kollektivtrafiknära läge och bidra till en klimatsmart stad.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar ca 12 000 kvm och avgränsas i söder av Erik Segersälls väg och Schlytersvägen, i väster av trappstråket som förbinder Olof Skötkonungs väg med Erik Segersälls väg, i norr av bebyggelsen vid kv. Snöskatan och Skratmåsen och i öster av fastigheten Sothönan 2.

Pågående detaljplaner i området



Pågående detaljplaner i närområdet med röd linje och siffra. Detaljplan för Sothönan med gul linje. Bild: SBK

1. 2019-05858 Aspudden 2:1 invid Blommenbergsvägen (ca 215 bostäder), granskning september-oktober 2023
2. 2015-17932 Aspudden 2:1 vid Sigfridsvägen/Schlytersvägen (ca 120 ungdomsbostäder), laga kraft 2023-07-07
3. 2019-05855 Staven 8 m.fl. (ca 70 bostäder), laga kraft 2023-04-14

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan Pl 124A, fastställd 1918, stadsplan Pl 5912A, fastställd 1962 samt stadsplan Pl 3196, fastställd 1946. Planområdet berör delar som i stadsplan Pl 124A redovisas som byggrätt för bostadskvarter med öppet eller kopplat byggnadssätt i högst två våningar och berör delar i stadsplan Pl 3196 som redovisas som park. Stadsplan Pl 5912A redovisar en tilläggsbestämmelse för begränsning av schaktningsdjupet ovan tunnelbanan. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Sothönan 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 och 15 som ägs av The Other Group AB och Resona Utveckling AB
- Sothönan 12 och 13 som ägs av Sveafastigheter AB
- Aspudden 6:2 som ägs av Stockholms stad och nyttjas av SL
- Del av Aspudden 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Sveafastigheter AB har genom beslut i exploateringsnämnden 2020-08-27 markanvisats del av Aspudden 2:1 och är tillsammans med The Other Group AB och Resona Utveckling AB byggaktörer i projektet.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Aspudden redovisas som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter, och behov. Inom området kan det finnas delar där större strukturförändringar föreslås. Området kring Aspuddens tunnelbana redovisas som lokalt stadsdelscentrum. Centrumen är särskilt viktiga för att uppnå målet om god offentlig miljö med levande lokala centrum. Erik Segersälls väg redovisas som stadsgata med lokal karaktär.

Stockholms byggnadsordning

Stadsbyggnadskaraktären i centrala Aspudden klassificeras enligt byggnadsordningen som äldre förstad. Utveckling ska ske med utgångspunkt i det organiskt formade gatumönstret, husens placering i gatulivet, de gemensamma bostadsgårdarna och de enhetliga hushöjderna med enstaka högre byggnadsdelar. Utformning av byggnader ska ske utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse, med en sammanhållen gestaltningsidé i ett helhetsperspektiv.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Aspudden är inte karaktäriserad som villastad i byggnadsordningen eller i strategin för småhus och villaområden. Vissa av riktlinjerna kan ändå vara relevanta, då inslag av en brokig småhusbebyggelse ligger i anslutning till planområdet. Ett exempel på relevanta vägledning i strategin är att utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Ett annat exempel är att utveckla området med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen och mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Program

I *Program för Midsommarkransen och Aspudden*, godkänt april 2013, nämns inte de delar som ingår i planområdet eftersom de till stora delar består av privatägd mark. Erik Segersälls väg illustreras som ett länkande stadsstråk och som en grön promenad. Programmet redovisar tre stadsbyggnadsprinciper som är viktiga att förhålla sig till i detaljplaneskedet: Småskaligt, grönt och varierat.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade 2020-06-14 om att anvisa mark till Sveafastigheter AB på del av Aspudden 2:1.

Nuvarande förhållanden

Aspudden växte fram under 1900-talets början i linje med den tidens rådande stadsplaneideal, där fokus låg på att följa det naturliga landskapet. Aspudden har karaktär av tät stenstad i de äldsta, mest centrala delarna. Stenstadskaraktären är mycket påtaglig och identitetsskapande.



Äldre bebyggelse utmed Hägerstensvägen med karaktäristiska frontespiser och branta takfall. Bild: SBK

Bebyggelsen i Aspudden använder naturen och förstärker dess karaktär genom att variera hushöjder och husens placering. 1940-talets punkt- och lamellhus placerades på höjderna. Bostadshus från 1990-talet, har förtätat bebyggelsen. En omvandling av del av villabebyggelsen till mindre flerbostadshus har under senare år genomförts, såväl inom som utanför planområdet. Omvandlingen har skett inom ramen för befintlig stadsplan från 1946 som i

praktiken tillåter exploatering av mindre stadsvillor i två och ett halvt plan utan särskilt angivna utformningsbestämmelser.

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är kvarteret Sothönan gulmarkerat, vilket innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.

Planförslaget



Planförslaget från söder. Illustration DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.

Planens innehåll

Planförslaget innehåller totalt ca 250 bostäder (ca 19 000 kvm ljus BTA) uppdelat på tre delområden: *Centrala delen* innefattar två halvslutna stadskvarter om cirka 190 bostäder, samt *Västra* respektive *Norra delen* som innehåller två flerbostadshus med cirka 30 bostäder vardera. Centrala delen omfattar även lokaler för centrumändamål om cirka 900 kvm BTA. I samtliga delområden inryms parkeringsplatser i garage under respektive byggnad.



Illustration av föreslagen bebyggelse, allmän platsmark och skyddszon för tunnelbana. Illustration DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.



Den nya angöringsgatan sedd mot öster. Bild: DinellJohansson och Belatchew Arkitekter



Erik Segersälls väg sedd mot öster. Bild: DinellJohansson och Belatchew Arkitekter



Trappstråket mot torget. Bild: DinellJohansson och Belatchew Arkitekter



Vy över det planerade torget, mot öster. Bild: DinellJohansson och Belatchew Arkitekter

Arkitektonisk idé

Planförslagets stadsbyggnadsmässiga idé är ersätta befintligt villaområde med flerbostadshus och därmed utöka Aspuddens centrum genom att tillfoga det torg som idag saknas på platsen. I stråket mellan de två halvslutna kvarteren skapas ett trappstråk till den övre nivån, som också inom ramen för planförslaget förlängs på parkmark upp till Sigfridsvägen på berget. Kvarteren formas halvöppna av dagsljusskäl, eftersom gårdarna annars skulle bli alltför små med slutna kvarter. Övriga två hus i planförslaget, Sothönan Västra och Norra, förläggs även dessa i suterränglägen och bidrar till att öka stadsmässigheten i centrala Aspudden.

Därmed undviks den något oreglerade utbyggnaden på befintlig stadsplan från 1946 av stadsvillor i två och ett halvt plan.

Planförslagets arkitektoniska idé tar avstamp i befintlig jugendbebyggelse i centrala Aspudden. Volymhanteringen inbegriper valmade tak med takkupor samt markerad sockel och takfot på samtliga hus. Fasadernas färgsättning utgår likaledes från närområdet med fokus på att varje hus ska ha en avvikande kulör från intilliggande hus. För de centrala kvarteren innebär det att kvarteren delas upp i sektioner, där varje sektion ges en annan färgsättning än intilliggande. Övriga aspekter med avstamp i Aspuddens jugendarkitektur och som styrs på plankartan är tydligt markerade entréer, hög entrétäthet, balkonger med pinnräcken (>70% genomsikt) samt frontespismotiv mot torget. Dörr- och fönsteromfattningar samt fasaddekorationer förordas men styrs inte på plankartan.



Exempel på sektionsvis färgsättning. Bild: DinellJohansson

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra omkring 250 bostäder i ett attraktivt, service- och kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner, service och mötesplatser skapas, samt genom att stadsmiljön byggs ihop genom nya kopplingar mellan Aspuddens olika delar. Med planförslaget adderas ett nytt torg som naturlig mötesplats där hela stadsdelens befolkning kan mötas.

Trygghet

En blandning av verksamheter och bostäder skapar en levande och trygg stadsdel befolkad under hela dygnet. Baksidor och mörka prång undviks. ”Ögon mot gatan”-principen tillämpas.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service, kollektivtrafik och arbetsplatser nära hemmet för boende i Aspudden. Boende utan innehav av bil underlättas.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen ger utrymme för omkring 800 kvm lokaler för centrumändamål som ger upphov till en mindre mängd arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Aspudden är en av de äldsta ytterstadsdelarna i Stockholms stad och präglas av en rik och omväxlande kulturmiljö. Planförslagets ambition är att addera ett modernt lager som anpassar sig till befintlig kulturmiljö.

Arkitektur och gestaltning

De centrala kvarteren anpassas i sin gestaltning till den äldre bebyggelsen genom b.la. takkupor, kungsvåning, frontespiser, markerade fönsteromfattningar, förhöjda bottenvåningar m.m. Planförslagets norra och västra delar anpassas i sin gestaltning dels till den äldre bebyggelsen och dels till den modernistiska bebyggelsen från 1940-talet genom sin typologi som friliggande hus i park.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt framkomlighetsstrategin vilket innebär att resor till fots, med cykel eller kollektivtrafik prioriteras. Parkeringsstalet är satt till 0,36 vilket är nära stadens tillämplade minimumnivå.

Grön och vattennära stad

Planområdet består idag huvudsakligen av villaträdgårdar. Planförslaget innebär en viss minskning av mängden grönyta p g a den högre exploateringsgraden. De naturvärden som finns på

platsen idag behålls i stor utsträckning, så när som på två ekar, varav en med skyddsvärde samt en tall med skyddsvärde. Den planerade grönskan är framför allt inriktad på boende- och vistelsemiljö.

Kulturliv, idrott och rekreation

Torget avses utsmyckas med konst som integreras i dess utformning. Lokaler för centrumändamål kan inrymma kulturverksamheter. Rekreationsmöjligheterna förbättras när Varnhemsparken iordningsställs. Inom gångavstånd från planområdet finns Aspuddens idrottsplats och Vintervikshallen idrottsanläggning.

Planprocess

Process

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 31 augusti 2017 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att det är positivt att bostäder kan tillskapas i ett kollektivtrafikhärläge och att parkeringstalet bör kunna sättas lågt. Det uttalades också att det är viktigt att situationen för Sothönan 9 löses i samförstånd med fastighetsägaren – en fastighet som vid tidpunkten, till skillnad från grannfastigheterna, inte var inköpt av byggaktören

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 30 september 2021 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 151 yttranden och under granskningen 42 yttranden. Synpunkterna berör framför allt byggnadsvolymer/kulturmiljö samt arkitektur och intrång i Varnhemsparken. Några remissinstanser samt flera sakägare och allmänheten önskar att delområde Sothönan Norra utgår ur planförslaget. En remissinstans och flera sakägare och allmänheten önskar att delområde Sothönan Västra utgår ur planförslaget eller

kraftigt minskas i skala. Flera sakägare och allmänheten önskar att delområde Centrala kvarteren sänks med ett eller flera våningsplan. Mellan samrådet och granskningen minskades planförslagets totala exploateringsgrad med ca 10%. Del av Centrala kvarteren sänktes med ett våningsplan medan Sothönan Norra krymptes från två sammanbyggda hus till ett. Det kvarvarande huset blev dock något större.

Flera remissinstanser, sakägare och allmänheten har yttrat sig över värdet av den befintliga eken på Sothönan 7. Ekens fortlevnad säkerställs i planen och i exploateringsavtal.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av Aspuddens centrum enligt planförslaget. Detaljplanen syftar till att omvandla gles villabebyggelse till en karaktärsskapande stadsmiljö med ett nytt stadsdelstorg och nya centrumfunktioner i ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett utvidgat och utvecklat stadsdelscentrum med ett nytt, attraktivt torg och ca 250 nya bostäder motiverar en rivning av tio befintliga villor. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Kontoret kan konstatera att flera remissinstanser och yttranden från privatpersoner är kritiska till omfattningen av tillkommande exploatering som planförslaget medger. Mellan samråd och granskning minskades därför den totala exploateringsgraden med ca 10%, vilket bedöms vara en maximal minskning för att planförslaget ska vara genomförbart.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT