

Handläggare
Markus Hellberg
Telefon 08-508 27 463Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemorian för detaljplan för del av fastighet De gamlas hem 2 m m. (ca 90 bostäder och gruppboende, förskola med 4 avdelningar)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Fastigheten De gamlas hem 2 är belägen i Stureby och angränsar till Svedmyra tunnelbanestation. Fastigheten nyttjas delvis för vårdboende och upplåts med tomträtt till Micasa.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-07-07 om en markanvisning till Besqab för ca 80 bostäder samt en förskola med fyra avdelningar på del av fastigheten De gamlas hem 2. Samtidigt fick Micasa en markanvisning för en gruppboende på del av fastigheten Stureby 1:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation i form av ca 80 bostäder, ett gruppboende och en förskola med 4 avdelningar.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att utreda projektet vidare och pröva dess förutsättningar i en planprocess. Förslaget påverkan på befintliga naturvärden samt identifierad spridningskorridor ska utredas vidare under planprocessen. Det är även viktigt att typologi, placering, våningsantal och fotavtryck studeras vidare med särskild hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö. Planarbetet ska också beakta frågor som buller och angöring.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

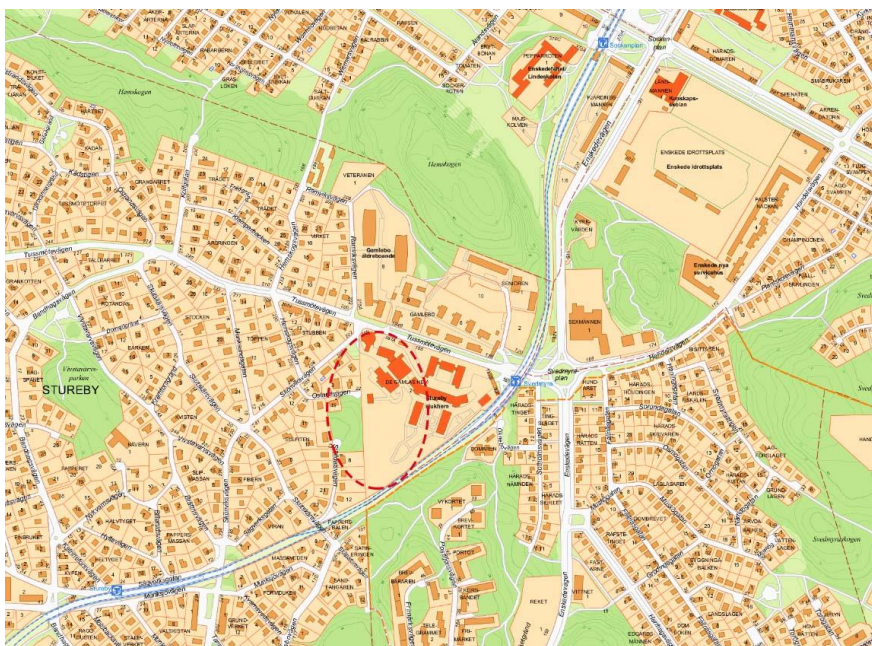
UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation inom fastigheterna De gamlas hem 2 samt del av Stureby 1:1 i form av bostäder, förskola och gruppböende. Planarbetet ska sträva efter ett kvalitativt tillskott av bostäder i en känslig kulturmiljö som värnar områdets naturvärden.

Bakgrund

2017-07-07 beslutade exploateringsnämnden om en markanvisning till Besqab för ca 80 bostäder samt en förskola med fyra avdelningar på del av fastigheten De gamlas hem 2. Samtidigt fick Micasa en markanvisning för en gruppboende på del av fastigheten Stureby 1:1.



Översiktsskarta över Stureby med ungefärligt inringat planområde.

Planområdets läge

Planområdet är beläget sydväst om Svedmyras tunnelbanestation i anslutning till Stureby sjukhem och har en area på ca fyra hektar. Öster om spårområdet ligger Svedmyraplan. Svedmyraplan möter i nordost kvarteret Sexmännen bestående av två flerbostadshus om 10 våningar, två punkthus i 8 våningar, en stor dagligvaruhandel och en markparkeringsyta. På östra sidan om spårområdet återfinns även

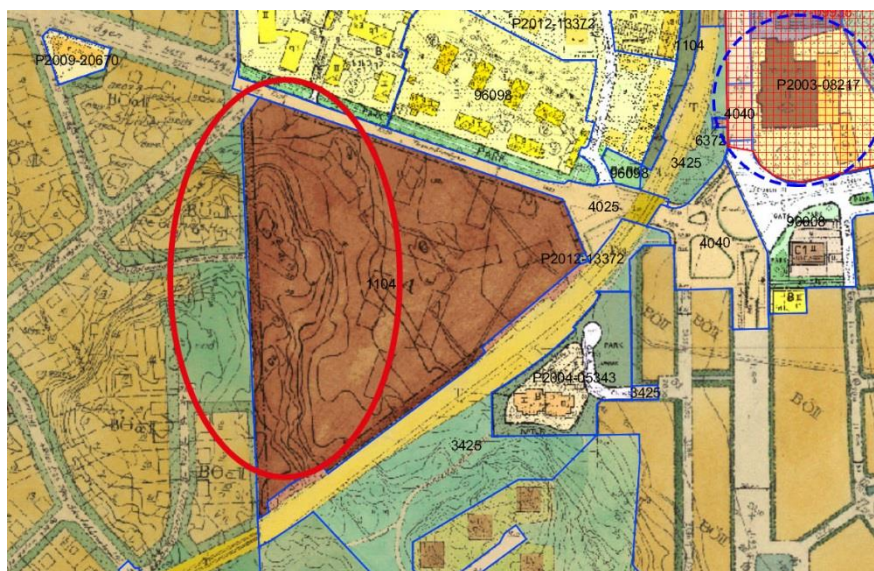
Svedmyra småstugeområde. Planområdet omfattas av ett skogsområde och bebyggelse tillhörande Stureby sjukhem.

Gällande planer

Gällande stadsplan för fastigheten De gamlas hem 2 är Pl 1104 och medger allmänt ändamål. Fastigheten Stureby 1:1 omfattas av stadsplan Pl 3389B som anger markanvändning som park eller planterad allmän plats. Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplan i området

Det pågår ett planärende på fastigheten Sexmännen 1 m.fl. Planförslaget avser bebyggelse intill Svedmyraplan i Enskede och omfattar uppförandet av ca 270 bostäder i form av hyresrätter samt lokaler för centrumändamål.



Karta som visar planområdets läge, samt angränsande pågående detaljplan. Aktuellt planområde är inringat med röd linje och kvarteret Sexmännen 1 m.fl. är inringat i blått.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten De gamlas hem 2 och del av Stureby 1:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut att de lokala centrumen i området är viktiga att stärka. Det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter i anslutning till Svedmyra tunnelbanestation. Det framhålls att befintliga parker bör utvecklas och kompletteras med mindre parker. Enskedevägen är utpekad som ett urbant stråk.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Markanvisning

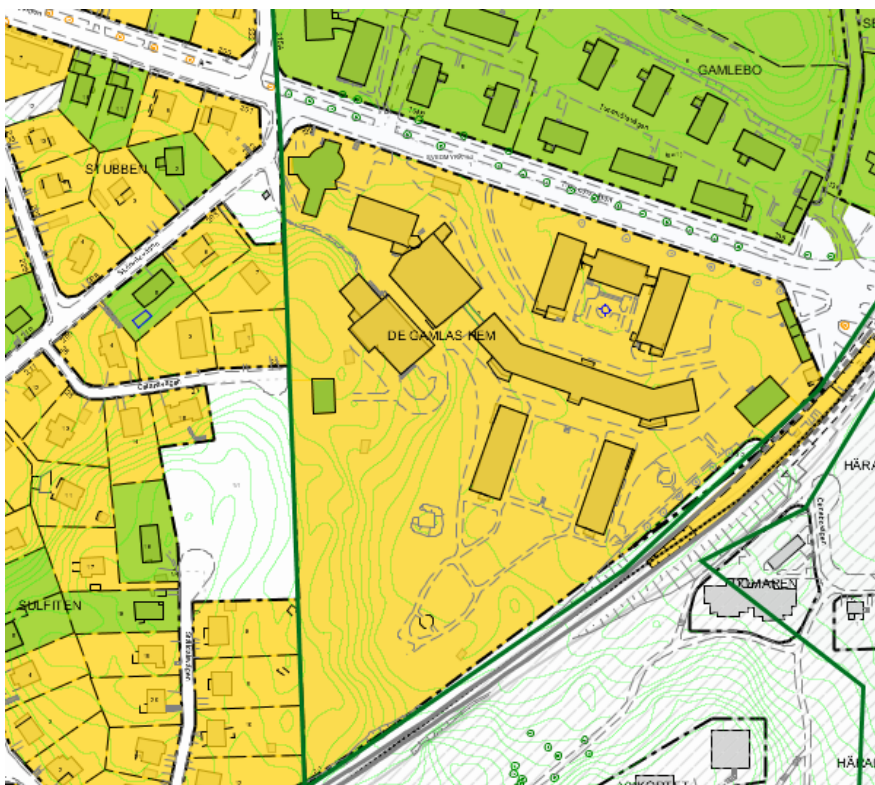
Exploateringsnämnden beslutade om en markanvisning till Besqab 2017-07-07 för ca 80 bostäder samt en förskola med fyra avdelningar på del av fastigheten De gamlas hem 2. 2017-07-07 beslutade exploateringsnämnden också om en markanvisning för en gruppbostad på del av fastigheten Stureby 1:1 till Micasa.

Nuvarande förhållanden

Kulturmiljö

Området omfattas av Stureby sjukhem, en före detta vård- och försörjningsinrättning från 1930-talet. Strax utanför planområdet ligger även Gamlebyns före detta ålderdomshem från 1920-talet. Tillsammans bildar de en kulturhistoriskt värdefull institutionsmiljö. I översiktsplanen utpekas Sturebys institutionsområde som särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Samtliga byggnader inom planområdet är kulturhistoriskt klassificerade av Stadsmuseet (se illustration sid 5).

Svedmyra småstugeområde i öster är markerat som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet. Svedmyra småstugeområde består av småhus i en till två våningar, som till största del är i ljusa pastellfärger. Området byggdes ut under tidigt 1930-tal, de östra kvarteren under 1950-talet. Husen uppfördes som självbyggeri efter typritningar framtagna av fastighetskontorets egnahemsbyrå. Stadsdelen karaktäriseras som trädgårdsstad. Området har i stort bevarat sin ursprungliga småstugekaraktär.



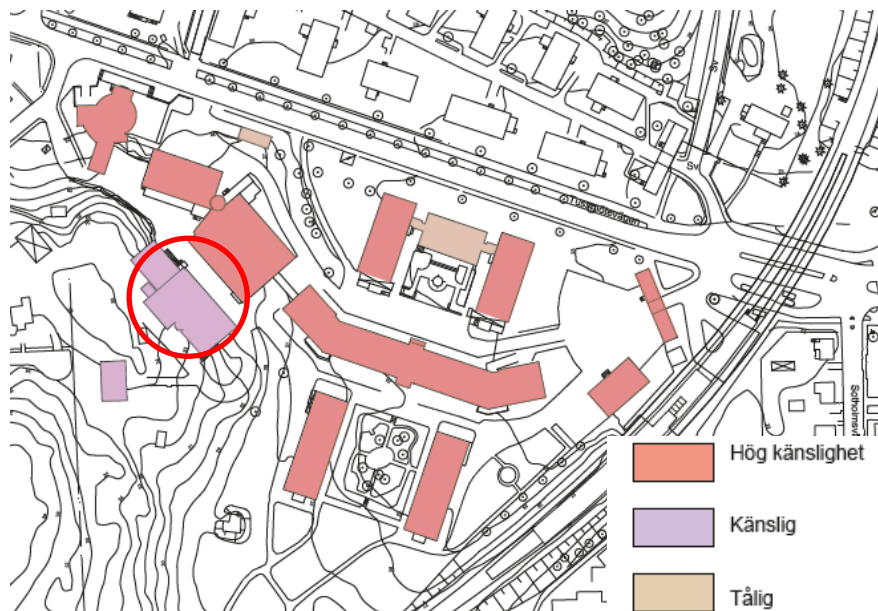
Kartmaterial över fastigheternas kulturhistoriska klassificering. De gamlas hem 2 innehar grön- samt gulklassad bebyggelse och institutionsmiljö.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Nyréns (2016) som pekar på att planområdets bebyggelse innehar olika känslighet inför ny bebyggelse och ändringar som förändrar fastighetens befintliga struktur. Utredningen redovisar tre klassificeringar som indikerar byggnaders känslighet för förändring i förhållande till förståelsen av området som kulturhistorik värdefull institutionsmiljö. Ny bebyggelse bör utformas och gestaltas med hänsyn till detta.



Befintlig panncentral, Foto Nyréns

Panncentralen, som i kulturmiljöutredningen pekats ut som *känslig*, föreslås rivas och ersättas med bostadsbebyggelse. Det fortsatta planarbetet ska utgå ifrån identifierade värden.



Bildmaterial från kulturmiljöutredningen som påvisar bebyggelsens känslighet gentemot ny bebyggelse och förändring, röd markering avser panncentralen.

Trafik och kollektivtrafik

Enskedevägen, som anknyter till Svedmyraplan, innehar områdets dominerande trafikflöde. Enskedevägen kantas på båda sidor av trottoarer samt en cykelbana öster om gatan. Stadens cykelplan pekar ut Enskedevägen som ett huvudstråk.

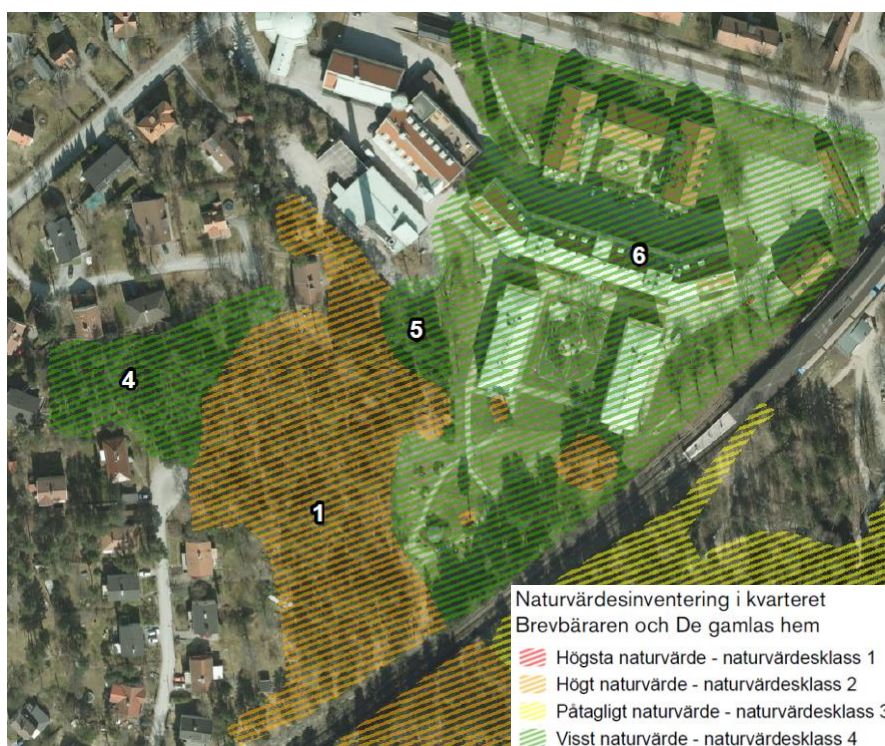
Från cirkulationsplatsen utgår även Tussmötevägen som är belägen norr om Stureby sjukhem och planområdet. Vägen har en relativt hög trafikeringsgrad på 4400 fordon per dygn. Svedmyra tunnelbanestation trafikeras av tunnelbanans gröna linje mellan Hagsätra och Hässelby Strand. Vid Svedmyraplan stannar busslinjerna 161 (Gröndal-Bagarmossen) och 163 (Kärrtorp-Bredäng).

Miljö

Skogsmiljön inom planområdet består av en kombination av löv- och granskog. Genomförd naturmiljöutredning visar på att planområdet är klassat som högt naturvärde respektive visst naturvärde. Klassningen grundar sig på platsens betydelse som spridningsnätverk för att upprätthålla en biologisk mångfald på en regional och nationell nivå.

Inom området förekommer det inga fridlysta arter. Det förekommer dock rödlistade fåglar inom planområdet – vilka inte kan knytas till ett specifikt delområde.

Även Ekologigruppens spridningsanalys (år 2016) påvisar att planområdets skogspartier är viktiga ur ekologiskt perspektiv. Tilltänkt bebyggelse ligger inom markområde som är utpekat som kärnområde för barrskogs nätverket i söderort. Bebyggelsens skala och utformning blir därför en viktig fråga att studera vidare utifrån spridningskorridorers funktion.



Bildmaterial från Ekologigruppens spridningsanalys som påvisar grönområdets naturvärde.

Buller och vibrationer

Området är idag bullerutsatt från både biltrafiken och tunnelbanan. Ljudnivån är enligt stadens bullerkarta mellan 40-60 dBA i ekvivalent ljudnivå inom planområdet.

Tunnelbanespårets trafik kan orsaka eventuella vibrationer inom planområdet.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i tillrinningsområdet för Henriksdal, vilket innebär att dagvattnet leds till Henriksdals avloppsreningsverk.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Enligt stadens trygghetsmätning från 2016 finns vissa utmaningar kopplade till trygghetsrelaterade frågor i den offentliga miljön i närheten av planområdet. Bland annat är kvinnor i högre grad än män oroad när de vistas på tunnelbanestationen närmast där de bor. Samtidigt anser också en större andel kvinnor än män att mörka områden med dålig belysning i närområdet medför otrygghet.

Skola och förskola

I närområdet finns ett antal skolor i både kommunal och privat regi. Fyra förskolor återfinns i närheten av planområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen täcker befintliga och planerade förskolor i närområdet behovet av förskoleplatser. Tillkommande behov säkerställs genom planerad förskola.

Planförslaget

Förslaget innebär att befintlig institutionsmiljö kompletteras med ny bebyggelse i form av bostäder, förskola och ett gruppboende. Bostadsbebyggelsen föreslås i ett stråk längs skogskanten och ska verka för att skapa ett avslut på den befintliga strukturen. En förskola med fyra avdelningar planeras i ett av bostadshusen. Parkeringsgarage är integrerat i byggnaderna. Den befintliga panncentralen föreslås rivas och ge plats till nya bostäder. Byggnaderna ska i huvudsak placeras för att inte innebära negativ inverkan på de identifierade naturvärdena. I kommande planprocess behöver förslaget studeras gällande typologi, placering, våningsantal och fotavtryck. Bedömningen är att området är svårt att komplettera med en regelrätt kvartersstruktur med hänsyn till befintlig struktur, topologi och bevarandevärda naturvärden. I planområdets västra del föreslås ett gruppboende. Med hänsyn till topografin föreslås en suterrängbyggnad med 6 lägenheter.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömning har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

De viktigaste konsekvenserna att studera vidare bedömer stadsbyggnadskontoret i nuläget vara förslagets samverkan med natur- och kulturhistoriskmiljö.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Stockholms stads mål kring bostadsförsörjning tillgodoses inom projektets ramar då markanvändningen skapar förutsättningar till ett uppförande av nya bostäder och ett gruppboende.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget ger ett underlag till att stärka Svedmyraplan som lokalt centrum med lokal service.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsmuseets bedömning är att föreslagen detaljplan inte innebär en så betydande miljöpåverkan, ur kulturhistorisk synvinkel, att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Stadsmuseet anser dock att stor hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och dess markplanering vid förtätning. Den föreslagna rivningen av den befintliga panncentralen – som är gulklassad – anser Stadsmuseet riskera att påverka de kulturhistoriska värdena negativt.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslagets markanvändning ger upphov till en förskola med fyra avdelningar. Uppförande av bebyggelse innebär att grön mark på fastighet De gamlas hem 2 och del av Stureby 1:1 tas i anspråk, men detta i fördel för barns möjlighet till goda utbildningsmöjligheter och vistelseyta. Lokaliseringen är även lämplig då en förskola kan nyttja det omgivande naturområdet för barns rekreation.

Ett genomförande av planerade bostäder, gruppboende samt förskola innebär att platsen som rekreationsområde kan tillgängliggöras för fler medborgare än idagsläget.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär ett ökat trafikflöde av personbilar och transporter inom, till och från fastigheterna De gamlas hem 2 samt del av Stureby 1:1.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen ska arkitektoniskt och gestaltungsmissigt ta hänsyn, samt anpassas, till Stureby sjukhem och dess omgivande miljö. Den nya bebyggelsen ska vara ett värdeskapande komplement och bidra till hela institutionsmiljön.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planarbetet ska ge upphov till ytterligare rekreation genom att tillgängliggöra planområdet för fler medborgare i samband med ett genomförande av bostäder, förskola och gruppboende i anslutning till natur- och parkmark. Kontoret är medveten om att förslaget även tar befintlig naturmiljö i anspråk samt rekreativa värden, men bedömer att tillgängliggörandet av platsen som helhet möjliggör för en ökning av det rekreativa användandet bland fler medborgare.

En klimatsmart och tålig stad

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Remissinstansen Storstockholms brandförsvär (SSBF) hänvisar till Länsstyrelsens rekommendation om en bebyggelsefri zon om 25 meter från järnväg. Utifrån planförslaget bedömer SSBF att risknivån vid urspårning sannolikt inte är förhöjd inom planområdet. Hastigheten på passerande tåg kommer troligen att vara låg utifrån tunnelbanestationens placering invid fastigheten.

Miljöförvaltningen bedömer att buller, naturmark och rekreation utgör de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att beakta i kommande planarbete. Planområdets naturområde utgör en del av ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) som livsmiljö för skyddsvärda arter och ingår i ett ekologiskt samband mellan Hemskogen och Majrosskogen. Miljöförvaltningen hänvisar till att barrskogsvegetationen är betydelsefull för habitatnätverket, dess nyckelarter och för rekreation. Bullerinverkan på planområdet från Tussmötesvägen och tunnelbanan bör ytterligare utredas. Dessa aspekter beaktas vidare i planprocessen.

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. 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 nedan tidplan. Detta ärende föreslås beslutas i stadsbyggnadsnämnden för ett ställningstagande inför plansamråd.

Tidplan

Beslut att påbörja planarbetet, december 2018

Beslut inför plansamråd, oktober 2019

Samråd, februari 2020

Granskning, september 2020

Antagande, december 2020

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Besqab för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att utreda projektet vidare och pröva dess förutsättningar i ett samråd. Planförslaget innebär fler bostäder som genererar ett större underlag till att stärka Stureby som lokalt centrum med utökad service, vilket är positivt. Stureby sjukhems höga kulturhistoriska värden och det närliggande grönområdet ger möjlighet att skapa en unik boendemiljö i ett kollektivtrafikhärläge. I planprocessen behöver bland annat typologi, placering, våningsantal och fotavtryck studeras vidare med särskild hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö. Bedömningen är att området är svårt att komplettera med en regelrätt kvartersstruktur med hänsyn till befintlig struktur, topologi och bevarandevärda naturvärden. Kopplingen mellan tunnelbana och angränsande villaområde behöver förstärkas och kan komma att påverka bebyggelsens placering. Det är viktigt att naturområdet mellan bostäderna och gruppboendet fortsättningsvis kan vara en rekreationsplats för allmänheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT