

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

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Bykkaret 3 i stadsdelen Stora Essingen (8 nya bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefKarin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Tillbyggnaden ska utföras så varsamt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Planförslaget sändes ut på samråd 2022-03-22 till 2022-05-02.

Under samrådet har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på planförslaget. Andra är negativa då de anser att förslaget påverkar stadsbilden och innebär stora ingrepp på fastighetens natur- och hållmark. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, risken för översvämning, buller, borttagande av värdefull vegetation och eventuell påverkan på fåglar. Flera sakägare och övriga boende framför synpunkter om vegetation som försvinner, försämrade ljusförhållanden och störningar under byggtiden

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar med nya bostäder i ett centralt läge med bra kollektivtrafik.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Tillbyggnaden ska utföras varsamt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

### Bakgrund

#### Plandata

Fastigheten ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen och omfattar cirka 570 kvadratmeter.



*Ungefärlig avgränsning för projekten Ångtvätten 22 (dnr 2017-09622) och Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) på norra delen av ön, och Sjöstugan 29 (dnr 2022-06231) på södra delen.*

### Pågående detaljplaner i området

På den norra delen av Stora Essingen pågår planarbeten (vilande inför samråd) för Ångtvätten 22 (dnr 2017-09622) och Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) med syfte att möjliggöra en omvandling av området till i huvudsak cirka 330 bostäder, kontor och skola och offentliga ytor. Start-PM för Sjöstugan 29 (dnr 2022-06231) med

syfte att avstycka fastigheten till två fastigheter, för att möjliggöra en ny byggnad på den södra delen av den befintliga fastigheten, beslutades 29 april 2022.

### **Gällande detaljplan**

Bykkaret 3 ingår i stadsplan 2172A (laga kraft 1939-06-15). Planen medger bostadsändamål. Fastigheten ska lämnas obebyggd till fyra femtedelar, och får endast bebyggas med ett fristående hus som är max 200 kvadratmeter stort. En byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter till grannfastigheters gräns.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten ägs av Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB.

### **Relaterade 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.

### **Stockholms byggnadsordning**

Stora Essingen karaktäriseras i Stockholms byggnadsordning som villastad med inslag av flerbostadshus. I vägledningen för villastäder står bland annat att kompletteringsbebyggelse bör utformas utifrån ett helhetsperspektiv. Närliggande bebyggelse ska beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

### **Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Enligt strategin, bör nya tillägg i villaområdena utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret. Byggnationen ska anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras.

### **Nuvarande förhållanden**

Befintlig byggnad är ett lamellhus i tre våningar med sammanlagt åtta lägenheter. Huset är uppfört år 1945. De närliggande fastigheterna Bykkaret 4, 5 och 6 är i samma stil och uppfördes samtidigt. År 1988 genomfördes en renovering och ändring av balkongerna på Bykkaret 3. De ljusgrå putsfasaderna bevarar ändå tidstypiska karaktärsdrag.





*Fastigheten sedd från Badstrandsvägen med platsen för den tänkta tillbyggnaden markerad med gul figur.*



*Snedbild över del av Stora Essingen med Bygget 3 markerad med röd figur. De närliggande fastigheterna Bygget 4, 5 och 6 är markerade med blå figur.*

Byggnaden är gulklassificerad av Stadsmuseet, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Den har framförallt en miljömässig betydelse som fondbyggnad högt belägen på en stiltypisk naturstensmur av "Stockholmsskolan". Intelligande bebyggelse har blandad karaktär med villor och flerbostadshus av lamelltyp, och är främst gulklassade, grönklassade eller saknar klassning.

Inom fastigheten finns en del naturmark med skogskaraktär bestående av uppvuxna löv- och barrträd, rik buskvegetation,



halvöppen gräsmark och hållmark. Närområdet upplevs som grönt och lummigt och flertalet träd finns belägna mellan byggnaderna.

Platsen har god kollektivtrafiktillgång med närhet till buss, tvärbana, och i viss mån tunnelbana. Fastigheten har inga privata parkeringsplatser för bil, men möjlighet för parkering finns på anslutande gator till Tvätterskevägen.

## **Planförslaget**

### **Planens innehåll**

Planförslaget innebär en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus med sju nya bostäder. I befintlig byggnad föreslås även en ny bostad på vinden med ny takkupa och terrass. Tillbyggnaden har ett fotavtryck på cirka 100 kvadratmeter. De nya bostäderna kommer att använda samma entré som befintlig byggnad.

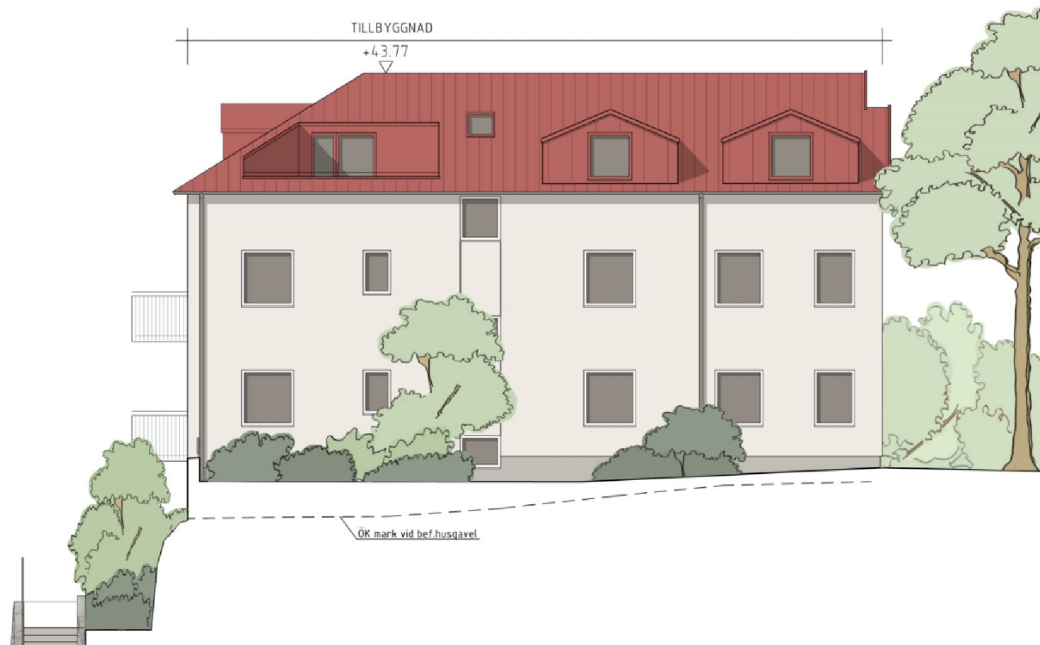
Den föreslagna tillbyggnaden placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt sett från gatan. Antal våningar och höjd på tillbyggnaden anpassas till befintligt hus och ges samma tillåtna nockhöjd som befintlig byggnad. Minsta avstånd från tillbyggnaden till grannfastigheter ska vara 4,5 meter.



*Situationsplan med tillbyggnaden markerad med röstreckad linje.  
Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

### Arkitektonisk idé

För att anpassa tillbyggnaden till stadsbilden och den befintliga byggnadens karaktärsdrag görs tillbyggnaden så sömlöst ansluten och lik som möjligt. Taket bekläds med målad plåt i likadan rödbrun nyans, och får likadan utformning och takvinkel som befintligt hus längs Badstrandsvägen. Även den bakre delen av tillbyggnaden utformas med sadeltak. Balkonger och takkupa placeras likt befintlig byggnad mot gatan. En befintlig balkong på vind tas bort. Fasaden på tillbyggnaden ska utföras med likadan ljus kulör och likadant putsmaterial som på befintlig byggnad för att ge ett så enhetligt och måttfullt intryck som möjligt. Tillbyggnaden ska ha likadana vitmålade träfönster och balkonger som det befintliga huset. Tillbyggnadens gestaltning säkerställs genom utformningsbestämmelser på plankartan.



*Fasad mot nordost sedd från grannfastigheten, Bykkaret 19. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Fasad mot nordväst sedd från fastighetens gård. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*





*Fasad mot sydost sedd från Badstrandsvägen. Illustration:  
Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Fasad mot sydväst sedd från Tvätterskevägen. Illustration:  
Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Ovan befintlig byggnad och nedan ett fotomontage med det nya förslaget sett från Badstrandsvägen. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

### Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att planförslaget bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, buller, borttagande av värdefull vegetation och eventuell påverkan på fåglar. Frågor som berör räddningsinsatser, tillgänglighet, cykelparkering och trafiksäkerhet ska också bearbetas och beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen.

Kontoret föreslår att förslaget i övrigt har kvar samma exploatering, våningshöjd, gestaltning, fotavtryck och parkeringslösning till granskningen.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar med åtta nya bostäder i ett centralt läge med bra kollektivtrafik.

### **Trygghet**

Förslaget kan höja den upplevda tryggheten hos människorna som rör sig i området i och med den planerade förtätningen.

### **Jämställdhet**

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

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Planområdet ligger på en del av Stora Essingen som kännetecknas av omväxlande bebyggelse, småskalighet och anpassning till topografin med synliga klippsidor och insprängd grönska. Placering av en ny byggnad i vinkel, alldeles intill befintlig byggnad innebär en viss förändring av omgivningens karaktär.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en ny tillbyggnad smälter in i stadsbilden och kulturmiljön då den anpassas höjdmässigt och utförs med fasadmaterial, fasadkulör samt takmaterial, takvinkel och takkulör som samstämmer med närliggande bebyggelse. Detta säkerställs genom utformningsbestämmelser på plankartan.

### **Trafik och mobilitet**

Kontorets bedömning är att den enda möjliga placeringen för en bilparkeringsplats för funktionshindrade, som uppfyller Boverkets tillgänglighetskrav på max 25 meters avstånd till entrén, är i anslutning till Tvätterskevägen. Det medför att delar av befintlig natur- och hållmark måste sprängas bort.

### **Grön och vattennära stad**

Platsen har vissa rekreations- och naturvärden, men bedöms ändå som lämplig för exploatering. De träd och buskar som tas bort bör ersättas genom nyplantering.

Eftersom fastigheten till stor del består av berg i dagen, är infiltrationsmöjligheterna inom planområdet begränsade. Den planerade utbyggnaden medför något ökade dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning. Lösningförslaget utgår ifrån att dagvatten avleds till regnbäddar och ett makadammagasin för



fördröjning och rening innan det leds vidare mot anslutningspunkten till de kommunala dagvattenledningarna. Om föreslagen dagvattenlösning från dagvattenutredningen implementeras indikerar föroreningsberäkningarna att exploateringen förbättrar recipientens möjligheter att uppnå dess miljökvalitetsnormer.

Planområdet utgör en höjd i terrängen och föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet är inte dimensionerade för att fördröja ett skyfall vilket innebär att en stor del av de förväntade nederbördsvolymerna vid ett skyfall kommer att ledas nedströms. Därför är det av stor vikt att dagvattnet kan ledas nedströms mot Badstrandsvägen så att skador på byggnader inte uppstår. Marken närmast byggnaden bör höjdsättas så att lutning bort från byggnaden skapas, och den befintliga lågpunkten intill husets nordvästra del bör därmed fyllas ut. Detta kommer att regleras på plankartan.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Då förslaget innebär sprängning av berg ska det säkerställas att berget inte innehåller sulfidförande bergarter och om detta är fallet ska lämplig hantering av bergkrosset utredas.

#### 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 bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden onsdagen den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

#### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget sändes ut på samråd 2022-03-22 till 2022-05-02. Under samrådet har 24 yttranden inkommit. Flertalet

remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på planförslaget. Andra är negativa då de anser att förslaget påverkar stadsbilden och innebär stora ingrepp på fastighetens natur- och hållmark. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten, risken för översvämning, buller borttagande av värdefull vegetation och eventuell påverkan på fåglar. Andra inkomna synpunkter berör möjligheten till räddningsinsats, tillgänglighet, cykelparkering och trafiksäkerhet. Flera sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska eftersom de anser att förslaget innebär att vegetation försvinner, ljusförhållandena försämras för närliggande fastigheter och att det skapar störningar under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att bearbetas och utredas vidare:

- Buller. En utredning ska göras för att visa att bostäderna klarar bullerkraven.
- Dagvatten. Dagvattenutredningen ska uppdateras med förtydligande resonemang om skyfallsrisk och miljökvalitetsnormer för vatten. Plankartan ska kompletteras med plushöjder som visar hur vattnet leds bort från lågpunkten, och med upplysning om att marken ska bli tillgänglig för den föreslagna dagvattenhanteringen.
- Vegetationen på tomten ska inventeras och eventuell förekomst av fågel ska undersökas.
- Möjligheten till räddningsinsats ska utredas vidare och förtydligas i planbeskrivningen
- Tillgänglighet, cykelparkering och trafiksäkerhet ska förtydligas i planbeskrivningen. Plankartan ska kompletteras med mer information om var och hur cykelparkeringen ska lösas

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	oktober/november 2022
Antagande SBN	februari 2023

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Det är stor brist på bostäder i Stockholm, och det är en utmaning att hitta oexploaterade ytor i staden. Planförslaget är ett litet men ändå ett viktigt tillskott av nya bostäder i ett centralt läge med bra kollektivtrafik. Ambitionen är att tillbyggnaden ska vara så sömlös som möjligt och ha likadan kulör, material, takvinkel och fasaduttryck som befintlig byggnad för att den ska smälta bra in i omgivningen. Genom användande av naturstensmaterial vid parkeringen och återplantering av de träd och buskar som måste tas bort, kan planförslagets ingrepp i landskapet mildras.

Synpunkter som framkommit i samrådet avseende dagvatten, buller, vegetation, tillgänglighet, trafiksäkerhet och räddningsinsats kommer att studeras vidare och förtydligas i planhandlingarna.

I övrigt föreslår kontoret att planförslaget har samma våningshöjd, gestaltungsidéer, fotavtryck och parkeringslösning till granskningen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**