

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till Detaljplan för del av Örby 4:1, vid Vedstapeln 1 i stadsdelen Stureby (70 bostäder)

Förslag till beslut

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

Monika Joelsson

t.f. Stadsbyggnadsdirektör Martin Schröder Anna Lina Axelsson
t.f. Avdelningschef Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans södra sida i form av 70 bostäder i flerbostadshus i tre våningar, där den översta våningen förslås vara indragen mot gatan. Planen ger också utrymme att bredda gångbanan på Sågverksgatans södra sida.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Örby 4:1 vilken ägs av Stockholms stad. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig naturmark tas i anspråk samt att befintlig återvinningsstation kommer behöva omplaceras inom området. Den nya bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen och ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse gällande skala, placering och uttryck.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan 19 april till 31 maj 2022. Under samrådet har 75 yttrande inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför också synpunkter i sak, framför allt gällande dagvatten och översvämningssrisk, utformning av ny bebyggelse, att naturmark tas i anspråk, artskydd, parkering och strålning. De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter berör huvudsakligen de nya byggnaders volymer och utformning, att nya byggnader upplåts som seniorboende, påverkan på kulturmiljö, att naturmark tas i anspråk, olägenheter i relation till

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

den egna fastighetens värde, ökad trafik, parkering samt dagvatten och översvämningsrisk.

Inom planområdet har tidigare ett planarbete pågått där Stockholmshus med cirka 90 lägenheter har prövats. När ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2018 vid redovisning av samråd, beslutade nämnden att avslå kontorets förslag till fortsatt planarbete bland annat med hänvisning till volym och utformning.

Exploateringsnämnden beslutade i oktober 2020 om att markanvisa aktuellt område till Sveafastigheter för seniorbostäder.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det innebär en komplettering med bostäder, som avses uppföras som seniorbostäder, i närhet till kollektivtrafik. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och projektet ingår i Stockholmsförhandlingen.

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

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder längs Sågverksgatans södra sida. Bebyggelsen består av cirka 70 bostäder i flerbostadshus i tre våningar där den översta våningen är indragen mot gatan. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn ska tas till platsens förutsättning som en del mellan två olika karaktärsområden; ett flerbostadshusområde och ett villaområde. De arkitektoniska värdena regleras i plankartan med utformningsbestämmelser som bland annat säkerställer fasadindelning, fasadmaterial utan synliga elementskarvar, indragen högsta våning av fasadliv mot gata och glaspärtier som markerar entréer. Bebyggelsen ska bidra till ett omhändertaget möte mellan kvartersmark och gata och bidra till en ökad känsla av trygghet genom bebyggelsens placering med entréer ut mot gatan med grön förgårdsmark samt uteplatser. Planen ger utrymme att bredda gångbanan på Sågverksgatans södra sida inom planområdet.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Planområdet är beläget vid Sågverksgatan, cirka 300 meter väster om Sturebys tunnelbanestation. Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och är totalt cirka 8000 m². Planområdet är uppdelat i två områden, norra och södra delen som angränsas av befintlig villabebyggelse i öst och flerbostadshus i väst. Mellan norra och södra delen är en radhuslänga belägen.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning med lila linje. Pågående detaljplan för Farfarstäppen ligger diktan planområdets södra del (orange område 2021-08631). Väster om planområdet ligger planområdet för Örbyleden (orange område 2021-12415).

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande detaljplanearbete:

- Farfarstäppan 2 (dnr 2021-08631). Detaljplanen är i startskede och syftar till att möjliggöra för cirka 24 studentbostäder med lokaler i bottenvåning. Samråd förväntas ske februari 2023.
- Örby 4:1 vid Örbyleden (dnr 2021-12415). Detaljplanen är i startskedet och syftar till att möjliggöra en utveckling av norra sidan av Örbyledens västra del med cirka 1200 nya bostäder, kontor, förskola, verksamhetslokaler och park. Samråd förväntas ske december 2023.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör två gällande planer; Pl 3747 från 1950 och Dp 2004–04688 från 2007. Marken är reglerad som parkmark samt en mindre yta är avsedd för teknisk anläggning. Genomförandetiden har gått ut.

Markägförhållanden

Fastigheten Örby 4:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I översiktsplanen beskrivs Stureby centrum som ett litet lokalt centrum med möjlighet att kunna stärkas.

Stadsutvecklingsmöjligheterna är huvudsakligen geografiskt kopplade till tunnelbanan. Översiktsplanen anger därutöver att befintliga parker i området bör utvecklas.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan villabebyggelsen på andra sidan Sågverksgatan och flerfamiljshusen sydväst om planområdet. Karaktärsmässigt tillhör området flerfamiljshusen men möter villaområdet och blir därmed en övergång mellan två karaktärer i stadsdelen.

I byggnadsordningen karaktäriseras flerfamiljshusen i Stureby som grannskapsenhet. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Villabebyggelsen i Stureby karaktäriseras i byggnadsordningen som villastad. I vägledningen står bland annat att en utveckling ska ske med utgångspunkt från gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse ska beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Planområdet angränsar till villabebyggelse i Stureby. Vid utveckling ska en anpassning ske till terrängen och närliggande bebyggelse. I vägledningen lyfts bland annat placering, gaturummets gröna karaktär,

parkering samt volymer, proportioner och takform som viktiga aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förändring och förtätning.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade den 15 oktober 2020 beslut om markanvisning till Sveafastigheter för cirka 115 seniorbostäder.

Nuvarande förhållanden

Stureby består till största del av villastad med inslag av flerbostadshus i den sydvästra delen av stadsdelen. Planområdet hör karaktärsmässigt till den sydvästra delen och flerbostadshusen men ligger i utkanten av Sturebys villastad längs med Sågverksgatan. Längs Sågverksgatan ligger även ett antal radhus. Flerbostadshusen byggdes i samband med Bandhagens utbyggnad under 1950-talet.

Flerfamiljshusen håller en höjdskala i tre våningar över hela stadsdelen och trappar upp eller ner vid sluttningar vilket gör att topografin konsekvent tydliggörs. Sprickdalarna som orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning är att betrakta som en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

Invid planområdet har spårvägens tidigare dragning lämnat tydliga spår i stadsbilden genom att Sågverksgatan idag delvis är uppdelad i två parallella gator. Den ena gatan följer topografin och den andra har en planare dragning och var tidigare spårområde.

Stadsdelen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet och bebyggelsen är inventerad och klassificerad. Det är främst äldre villor från 1920- och 30-tal samt 1950-talets lamellhus som ger kulturhistorisk karaktär.

Området ligger på cykelavstånd till både Södermalm (fem kilometer) och Stockholms city. Planområdet ligger cirka 200–650 meter från tunnelbanestationen i Stureby. En närtrafikbuss går längs Bastuhagsvägen till Svedmyra och Högdalen en gång per timme mitt på dagen under vardagar. Längs Huddingevägen, cirka 700 meter nordväst om planområdet, går nattbussar.

Ingen känd skyfallsproblematik förekommer inom planområdet. I

närheten finns flera områden som med hög sannolikhet riskerar att översvämmas vid ett skyfall.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär ny bebyggelse i form av bostäder i två olika delområden längs med Sågverksgatan. Planförslaget möjliggör cirka 70 nya bostäder, som föreslås upplåtas som seniorbostäder. Under den norra volymen placeras ett garage. I den södra delen föreslås det markparkering.



Illustrationskarta över planområdet från samrådsförslaget. I det norra området föreslås ett längre flerbostadshus. I det södra området föreslås två mindre flerbostadshus. Illustration Kungsladan

Arkitektonisk idé



Volymstudie från samrådsförslaget. Bilden visar bebyggelsen i den norra delen, sett från norr. Illustration Kirsh+Dereka.

I det norra delområdet föreslås ett flerbostadshus i upp till tre våningar. Byggnaden är utformad för att möta villabebyggelsen på andra sidan Sågverksgatan med två våningar för att på så sätt ta upp skalan från befintlig bebyggelse. Fasaden avses delas upp visuellt i kortare fasadlängder med inskjutna delar. En tredje våning möter flerbostadshusen uppe i slänten. Byggnaden i norra området föreslås få garage i källarplan och lägenhetskomplement i de bakre ytorna i entréplanet souterräng.



Volymstudie från samrådsförslaget. Bilden visar bebyggelsen i den södra delen, sett från söder. Illustration Kirsh+Dereka.

I det södra delområdet föreslås två flerbostadshus i tre våningar, ett på vardera sida om befintlig elnätsstation. Byggnaden i söder avses ha ett trapphus medan den i norr föreslås få två trapphus. Även dessa byggnader möter villabebyggelsen med en indragen översta våning och en fasad som visuellt delas upp i kortare fasadlängder med inskjutna delar.

Mellan husen och trottoaren föreslås förgårdsmark för att bibehålla ett grönt gaturum. Bostäderna föreslås få en golvnivå cirka 60 centimeter ovan gata vilket tillsammans med förgårdsmarken skapar en trottoar och god boendemiljö i bottenplan. Fastigheterna får förhållandevis begränsade gårdsytor för vistelse nära husen och istället föreslås takterrasser, både privata och gemensamma.

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare och kompletteras inför granskningsskedet:

- En fördjupad utredning för dagvattenhantering och skyfallshantering för kvartersmark kommer att tas fram.
- En utredning för den allmänna platsmarken gällande skyfall kommer att tas fram.
- Säkerställa att planförslaget följer miljö kvalitetsnormer för vatten.
- En naturvärdesinventering kommer att tas fram, som bland annat inkluderar fladdermöss och fåglar.
- Den miljötekniska undersökningen ska kompletteras med ytterligare provtagningar.
- Trafiksäkerheten i området, med särskilt fokus på barn, kommer att studeras vidare.
- Eventuell påverkan av strålning från befintlig elnätsstation i den södra delen av planområdet kommer att undersökas.
- Landskapsanalysen kommer att kompletteras med en djupare inventering och analys, bland annat utifrån behovet av natur nära samt hur barn påverkas av detaljplaneförslaget.
- Utformningen och gestaltningen av den nya bebyggelsen samt dess volym kommer att ses över.
- Hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader och miljöer kommer att förtydligas genom uppdaterade illustrationer och sektioner.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av 70 nya bostäder, som avses uppföras som seniorbostäder, i ett kollektivtrafikhärlig område i tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafikhärlig läge. Byggnadernas placering mot Sågverksgatan kan bidra till en mer levande gatumiljö.

Trygghet

Den föreslagna bebyggelsen längs Sågverksgatan och mot gångvägarna kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet längs med gatan och i parken. Detta genom att fasaderna utformas aktiva med fönster, entréer och uteplatser mot Sågverksgatan.

Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse i närhet till lokal service och kollektivtrafik är positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

Kulturmiljö i en växande stad

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till två olika karaktärsområden: villastaden på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna uppe på höjden. Genom en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd skala och höjd bedöms bebyggelsen bidra till att länka samman dessa områden. Bebyggelsen avses förhålla sig till sin omgivning samtidigt som den gestaltningsmässigt ska utgöra en ny årsring.

Arkitektur och gestaltning

Entréer mot Sågverksgatan bidrar till ett tydligare gaturum och att gaturummet kan upplevas mer aktivt. Platsens förutsättningar mellan två områden med olika skala och karaktär är en viktig utgångspunkt för planförslagets gestaltning och dess skala på tre våningar. Förslaget anpassas till befintlig villabebyggelse på andra sidan av Sågverksgatan genom att den översta våningen blir indragen.

Trafik och mobilitet

Parkering avses att lösas med garage under mark i den norra delen och med markparkering i den södra delen. Inom området idag finns befintliga gång- och cykelvägar. Kopplingarnas funktion kommer att finnas kvar, men kommer att få ett nytt läge.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark och fler hårdgjorda ytor än idag. Eventuell påverkan på ekologiska värden

studeras liksom vilka eventuella kompensationsåtgärder som krävs för att bidra till ekosystemtjänster inom området.

Kulturliv, idrott och rekreation

En del av planområdet är utpekad som sociotopyta grön oas med rofylldhet. Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången till parkmark i denna del av Stureby.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att fler kan bo i ett kollektivtrafikhärläge. Området är inte särskilt bullerutsatt och kan därför erbjuda en god boendemiljö. Ett minskande av naturmark och ytterligare hårdgörande av mark kan påverka lokal temperaturreglering och skuggningsförhållanden.

Teknisk försörjning

Föreslagen utveckling förväntas inte innebära några förändringar av teknisk infrastruktur. Då flera projekt pågår i närområdet kommer elnätet troligen att behöva förstärkas.

I närheten finns flera områden som med hög sannolikhet riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Det är därför viktigt att dagvatten från planområdet fördröjs innan vidare avledning. Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten. Dagvatten- samt skyfallshantering kommer att studeras vidare till granskning.

Planprocess

Process

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

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 19 april till 31 maj 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visas även på Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort med Årsta Enskede Vantör lördagen den 23 april 2022. Samrådsmöte hölls den 3 maj 2022 där cirka 30 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 4 februari 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Ärendet behandlades också i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021 vid ställningstagande inför samråd. Nämnden beslutade att ett planförslag upprättas och prövas i plansamråd i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 75 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför också synpunkter i sak, framförallt gällande dagvatten och översvämningsrisk, utformning av ny bebyggelse, att naturmark tas i anspråk, artskydd, parkering och strålning från nätstation.

De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter berör huvudsakligen de nya byggnaders volymer och utformning, att nya byggnader upplåts som seniorboende, påverkan på kulturmiljö, att naturmark tas i anspråk, olägenheter i relation till den egna fastighetens värde, ökad trafik, parkering samt dagvatten och översvämningsrisk.

Utöver dessa sakfrågor framförs synpunkter gällande förtydliganden kring planbestämmelser, formuleringar i planbeskrivning samt hänvisningar till utredningar i planbeskrivning.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare och kompletteras inför granskningsskedet:

- En fördjupad utredning för dagvattenhantering och skyfallshantering för kvartersmark kommer att tas fram.
- En utredning för den allmänna platsmarken gällande skyfall kommer att tas fram.
- Säkerställa att planförslaget följer miljökvalitetsnormer för vatten.
- En naturvärdesinventering kommer att tas fram, som bland annat inkluderar fladdermöss och fåglar.
- Den miljötekniska undersökningen ska kompletteras med ytterligare provtagningar.
- Trafiksäkerheten i området, med särskilt fokus på barn, kommer att studeras vidare.
- Eventuell påverkan av strålning från befintlig elnätsstation i den södra delen av planområdet kommer att undersökas.

- Landskapsanalysen kommer att kompletteras med en djupare inventering och analys, bland annat utifrån behovet av natur nära samt hur barn påverkas av detaljplaneförslaget.
- Utformningen och gestaltningen av den nya bebyggelsen samt dess volym kommer att ses över.
- Hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader och miljöer kommer att förtydligas genom uppdaterade illustrationer och sektioner.

Kontorets 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.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

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
Antagande SBN

april 2023
december 2023

Planavtal

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret är positivt till planförslaget och bedömer att platsen är lämplig för flerbostadshus då området ligger inom tunnelbanans influensområde och är nära till kollektivtrafik. Platsen ligger i skärningspunkten mellan villastadens bebyggelse på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna med flerfamiljshus i sydväst. Den föreslagna bebyggelsen blir en naturlig övergång

mellan de två stadsdelarnas karaktärer och därigenom en tydlig ny årsring. Bebyggelsens skala med tre våningar med en indragen översta våning innebär att byggnaderna både förhåller sig till topografin och anpassar sig till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan. Genom inskjutna delar på fasaderna skapas en visuell uppdelning, vilket minskar den upplevda skalan mot Sågverksgatan.

En viktig utgångspunkt har varit att bebyggelsens möte med Sågverksgatan ska bli väl omhändertaget. Genom att entréer, balkonger och uteplatser vänds mot gatan skapas förutsättningar för ett aktivt och tryggt gaturum. Förgårdsmarken med planteringar och uteplatser mot Sågverksgatan möter villaträdgårdarna på andra sidan och bidrar därigenom till ett grönt gaturum.

Under samrådet inkom flertalet synpunkter gällande dagvatten och översvämningsrisk, utformning av ny bebyggelse, att naturmark tas i anspråk, artskydd, parkering samt risk för strålning från befintlig elnätsstation. Utifrån inkomna synpunkter kommer planhandlingarna inför granskning att kompletteras med ett tydligare perspektiv och illustrationer som visar hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse. Utredningar gällande dagvatten, skyfall, naturvärdesinventering, landskapsanalys och miljöteknisk utredning kommer att kompletteras.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det innebär en komplettering med bostäder, som avses uppföras som seniorbostäder, i närhet till kollektivtrafik.

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

SLUT