

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-508 27 483**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Örby 4:1, vid Vedstapeln i Stureby (cirka 40-60 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monica Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 40-60 stycken bostäder längs med Sågverksgatans södra sida i Stureby. Planarbetet ska inledas med att olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bl.a skala, fotavtryck och typologier. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med hänsyn till omgivningen vad gäller placering, volym och höjd.

Inom planområdet har tidigare ett planarbete pågått där Stockholmshus med cirka 90 st lägenheter prövats. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-PM 2016-12-08. När ärendet efter samråd behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2018-11-08, beslutade nämnden att avslå kontorets förslag till fortsatt planarbete, bl.a med hänvisning till volym och utformning.

I oktober 2020 fattade exploateringsnämnden beslut om att markanvisa det aktuella området till Sveafastigheter för seniorbostäder. Kontoret avser att återkomma till stadsbyggnadsnämnden innan samråd när olika alternativ för ny bebyggelse har studerats.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans södra sida samt justera bredden på delar av Sågverksgatans östra sida.

Den nya bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn ska tas till platsens förutsättning som en del mellan två olika karaktärsområden. Bebyggelsen ska bidra till ett omhändertaget möte mellan kvartersmark och gata och kan bidra till en ökad känsla av trygghet genom sin placering och med entréer ut mot gatan.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger strax väster om Stureby tunnelbanestation i stadsdelen Stureby och berör del av fastigheten Örby 4:1, Stureby 1:7 och Stureby 1:1. Marken utgörs av sluttande och bitvis låglänt trädbevuxen naturmark. I östra delen finns en befintlig elnätsstation. Det finns flera gång- och cykelstråk genom naturmarken som förbinder lamellhusområdet sydväst om planområdet med Sågverksgatan och Stureby tunnelbanestation. Planområdet är uppdelat i två områden om totalt cirka 0,7 hektar.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning med röda cirklar.

Plandata

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.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns inga pågående planprojekt.

Markägförhållanden

Stockholms stad är fastighetsägare.

Övergripande beslut och styrande dokument

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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2020-10-15 beslut om markanvisning till Sveafastigheter för ca 115 seniorbostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Inom planområdet har planarbete pågått tidigare. 2016-12-08 § 14 beslutade stadsbyggnadsnämnden om start-pm för Stockholmshus med 90 lägenheter.

Den 11 november 2018 behandlades ärendet i

stadsbyggnadsnämnden för redovisning av samråd och beslut om ställningstagande inför granskning. Nämnden beslutade att avslå kontorets förslag att fortsätta planarbetet utifrån redovisat tjänsteutlåtande och anförde bl.a att föreslagen exploatering var för omfattande och hög och skulle kunna innebära negativ påverkan på villorna avseende skuggverkan, och förordade istället stadsradhus. Nämnden framförde också att det föreslagna parkeringstalet inte var realistiskt med hänsyn till projektets omfattning och läge.

Efter nämndens beslut avbröts dåvarande projekt.

Stockholmsförhandlingen

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.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stureby består till största del av villaområden men i sydvästra delen finns inslag av flerfamiljshus i lamellform i ett band längs Örbyleden. Planområdet hör karaktärsmässigt till delen med flerfamiljshus men ligger i utkanten av villaområdet längs med Sågverksgatan. Längs Sågverksgatan ligger även ett antal radhus. Delen med flerfamiljshus planlades och byggdes ut samtidigt som Bandhagen.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning med röda cirklar.

Flerfamiljshusen håller samma höjdskala i tre våningar över hela stadsdelen och trappar upp eller ner vid sluttningar vilket gör att topografin konsekvent tydliggörs. Byggnadskvarteren varierar mellan att vara öppna och slutna och gränsen mellan privata och offentliga rum är därför flytande.

Terrängen i Stureby är relativt kuperad och reser sig mot Hemskogen i norr och mot Svedmyra och Majroskogen i sydost. Sprickdalarna som orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning är att betrakta som en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

Alldeles 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 spårrområde.



Sågverksgatan med sina parallella vägdragningar. Del av aktuellt planområde till vänster i bild (Stadsbyggnadskontorets gatubilder).

Kulturmiljö

Villabebyggelsen i Stureby utgör ett exempel på det tidiga stationssamhället som utvecklats till villastad med slingrande nät av smala och grönskande gaturum vid sidan om generösa byggrätter på tilltagna tomter. 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.

Lamellhusen sydväst om planområdet är grönmärkade.

Byggnaderna är bra exempel 1950-talets omsorgsfulla bostadsbyggande och området är enhetligt och välbevarat.

Småhusen öster om Sågverksgatan är, med några grönklassade undantag, huvudsakligen gulklassade.

Trafik och kollektivtrafik

Sågverksgatan trafikeras av cirka 400 fordon per dygn. Cykling sker i blandtrafik medan gående hänvisas till gångbanor. Området ligger på cykelavstånd till både Södermalm (5 km) och Stockholms city.

Planområdet ligger ca 200-650 meter från tunnelbanestationen i Stureby. Med tunnelbana tar det 19 minuter att resa till T-centralen och 6 minuter till Globen. Nordväst om planområdet går buss till Älvsjö station (12 min) och till Svedmyra (5 min). En närtrafikbuss går längs Bastuhagsvägen till Svedmyra och Högdalen en gång per timme mitt på dagen under vardagar. Längs Huddingevägen, ca 700 meter nordväst om planområdet, går nattbussar.

Vattenfrågor

Ingen känd skyfallsproblematik förekommer inom planområdet. 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.

Service, idrott och kultur

200 meter söder om planområdet ligger Sturebyskolan med elever i årskurs F-9. I närheten ligger även ett antal kommunala förskolor. Stureby har ett mindre centrum med ett begränsat utbud cirka 400 meter från planområdet. Ytterligare cirka en kilometer bort ligger Svedmyraplan med ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service.

Trygghet

Trygghetsmätningen från år 2020 visar att andelen som känner oro för att gå ut på kvällen är lägre i Stureby jämfört med staden och Enskede-Årsta-Vantör som helhet.

Teknisk försörjning

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. El- och telenät finns framdragna till området. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär ny bebyggelse i form av bostäder, förslagsvis inom två olika delområden längs med Sågverksgatan.

Tidigt i planarbetet kommer stadsbyggnadskontoret tillsammans med markanvisad exploatör utreda olika alternativ till ny bebyggelse. Bebyggelsens skala, fotavtryck och olika typologier ska noggrant studeras i flera alternativ. En viktig utgångspunkt i arbetet är att mötet med villabebyggelsen på andra sidan gatan ska bli väl omhändertaget. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet med särskild hänsyn till omgivningen vad gäller kulturmiljön, placering, volym och höjd. Den nya bebyggelsen föreslås placeras med förgårdsmark för att bidra till upplevelsen av grönska i gaturummet. I planarbetet kommer också utformningen av utemiljöerna samt mötet mellan privat mark och allmän gata studeras.

Bebyggelsen ligger nära tunnelbanan och bussförbindelse och förutsättningar att aktivt arbeta med mobilitetstjänster finns. Befintliga kopplingar och gångstråk till viktiga målpunkter i närområdet behöver studeras i planarbete så att området fortsatt knyts samman med omkringliggande områden. Parkering ska lösas i garage under mark.

Kontoret avser att återkomma till nämnden innan samråd när olika alternativ har studerats. Kontoret bedömer i nuläget att cirka 40-60 bostäder kan inrymmas inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 40-60 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära område.

Kulturmiljö i en växande stad

Föreslagen bebyggelse behöver förhålla sig till två olika karaktärsområden. Genom en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd skala och höjd kan bebyggelsen bidra till att länka samman två olika områden. Det är viktigt att bebyggelsen förhåller sig till sin omgivning samtidigt som den gestaltningsmässigt kan utgöra en ny årsring.

En sammanhängande stad

Trygghet

Med en genomtänkt placering längs Sågverksgatan kan bebyggelsen bidra till en ökad upplevelse av trygghet längs med gatan.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Genom förtätning längs ett obebyggt men vältrafikerat stråk bedöms planen kunna bidra till att öka upplevelsen av trygghet längs gatan och ur ett jämställdhetsperspektiv innebära en positiv förändring.

Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången till lekmiljöer samt andel parkmark i denna del av Stureby.

Trafik och mobilitet

Parkering avses lösas i garage under mark och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. I utformning och placering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till kopplingar och gångstråk som bidrar till orienterbarhet och trafiksäkra gångvägar.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Entréer mot Sågverksgatan kan bidra till ett tydligare gaturum och att gaturummet kan upplevas mer aktivt. Platsens förutsättningar som ett område mellan två olika karaktärsmässigt olika områden är en viktig utgångspunkt för vidare studier i planarbetet och kommer påverka hur det slutliga förslaget utformas och gestaltas.

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.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark och fler hårdgjorda ytor än idag. Det är viktigt att studera eventuell påverkan på ekologiska värden samt vilka eventuella kompensationsåtgärder som krävs för att bidra till ekosystemtjänster inom området.

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.

Teknisk försörjning

Föreslagen utveckling innebär att en elnätstation kan komma att behöva flyttas. I övrigt förväntas inga utbyggnader av teknisk infrastruktur utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Planen avses drivas enligt standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är inför plansamråd.

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

Start-pm

februari 2021

Samråd
Granskning
Antagande

december 2021
juni 2022
december 2022

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget som ligger i linje med översiktsplanen att planera för fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna är även ett bidrag för att uppnå stadens åtaganden inom Stockholmsförhandlingen. De nya bostäderna avses upplåtas som seniorbostäder vilket är positivt för bostadsutbudet i området i stort.

Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska bostäderna gestaltas och anpassas utifrån områdets kvalitéer och platsens läge.

Förslaget innebär att naturmark ianspråk tas och stadsbilden i området förändras. Avvägningar kommer att behöva göras mellan exploaterings omfattning och utformning i förhållande till bland annat kulturmiljö, ianspråktagande av naturmark, parkering och mobilitet samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och insyn.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT