

Handläggare
Eva Minoura
Telefon 08-508 27 262**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Midsommarkransen 1:1 i stadsdelen Midsommarkransen (35 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 35 små lägenheter (bostadsrätter) i flerfamiljshus väster om korsningen Bäckvägen/Cedergrensvägen i Midsommarkransen samt genom ombyggnad av korsningen och del av Vallfartsvägen prioritera gående och cyklister i gaturummet och öka trafiksäkerheten. Planarbetet ska också utreda alternativ placering av befintlig transformatorstation. Platsen är i framtaget *Program för Aspudden och Midsommarkransen* (godkänt april 2013) utpekad som lämpad för bostäder. Planförslaget är ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

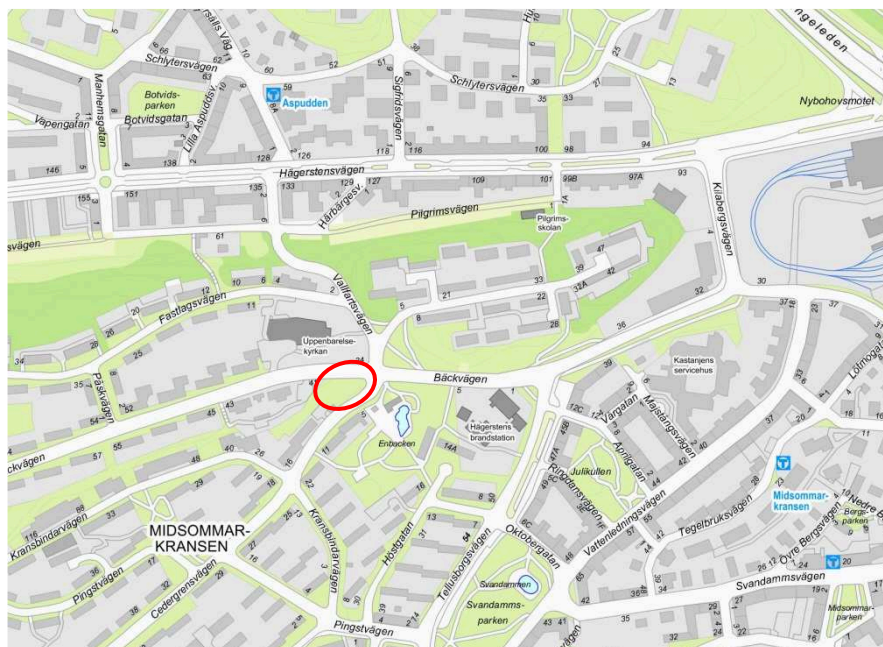
Planområdet omfattar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1, vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringskontoret har anvisat marken för bostäder till Belatchew Fastigheter AB.

Frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är bland annat bebyggelsens placering och gestaltning samt dess samordning med befintlig bebyggelse och gaturum, parkering, buller samt dagvattenhantering.

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

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras.

Plansamråd beräknas ske andra kvartalet 2016 och antagande fjärde kvartalet 2016.



*Planområdets lokalisering
i stadsdelen (röd ring) vid
korsningen Bäckvägen och
Cedergrensvägen i
Midsommarkransen.*

Utlåtande

Syfte

Syftet med planen är att med hänsyn till platsens förutsättningar, områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden möjliggöra uppförande av flerbostadshus innehållande bostäder samt lokaler i bottenvåning inom del av Midsommarkransen 1:1, vid korsningen Bäckvägen/Cedergrensvägen (Bäckvägen 41) i Midsommarkransen. Bebyggelsen och dess innehåll ska bidra till att skapa attraktiva och levande gaturum längs Bäckvägen och Cedergrensvägen samt kring korsningen.

Projektet syftar också till studera alternativ lokalisering av befintlig transformatorstation samt utreda ny utformning av korsningen Bäckvägen/Cedergrenvägen i syfte att skapa en trafiksäkrare gatumiljö där gående och cyklister prioriteras.

Bakgrund

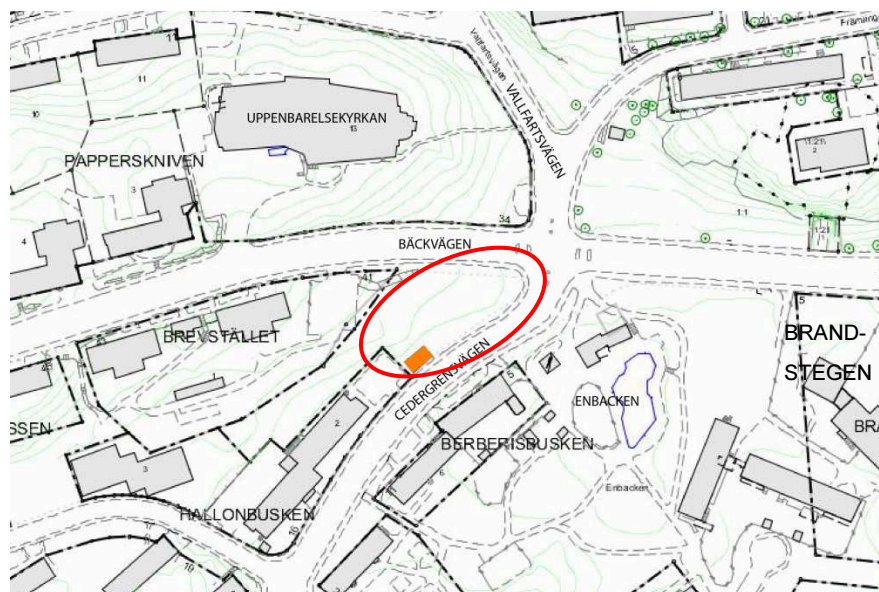
Lokalisering, omfattning samt markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat direkt väster om korsningen Bäckvägen/
Cedergrensvägen i Midsommarkransen och utgör del av fastigheten
Midsommarkransen 1:1 som ägs av Stockholms stad. Platsen

avgränsas av fastigheterna Hallonbusken 2 och Brevstället 1 i väster och av Bäckvägen och Cedergrensvägen i öster. Planområdets exakta avgränsning utreds i planprocessen liksom den placering som är aktuell för bostäder. Det kan bli aktuellt att även delar kring korsningen och parken behöver ingå i planområdet, i syfte att möjliggöra gatuombyggnad och flytt av transformatorstation.

Kartan visar aktuell plats för nya bostäder och kringliggande område.

*Röd ring utpekar planområdets lokalisering (plats aktuell för bostäder)
Orange byggnad är befintlig transformatorstation som kan behöva flyttas.*



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För Midsommarkransen gäller översiktsplanens strategi om att fortsätta stärka centrala Stockholm, vilken bland annat innebär att utveckla en mer sammanhållen stadsmiljö i närförorterna. Målet är att skapa en tätare, mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö. Samtidigt ska värdet av bland annat den kulturhistoriska och karaktärsskapande bebyggelsen beaktas. Förbättrad rörlighet för gång- och cykeltrafik och minskade barriärer mellan olika stadsdelar är prioriterat.

Program för Aspudden och Midsommarkransen

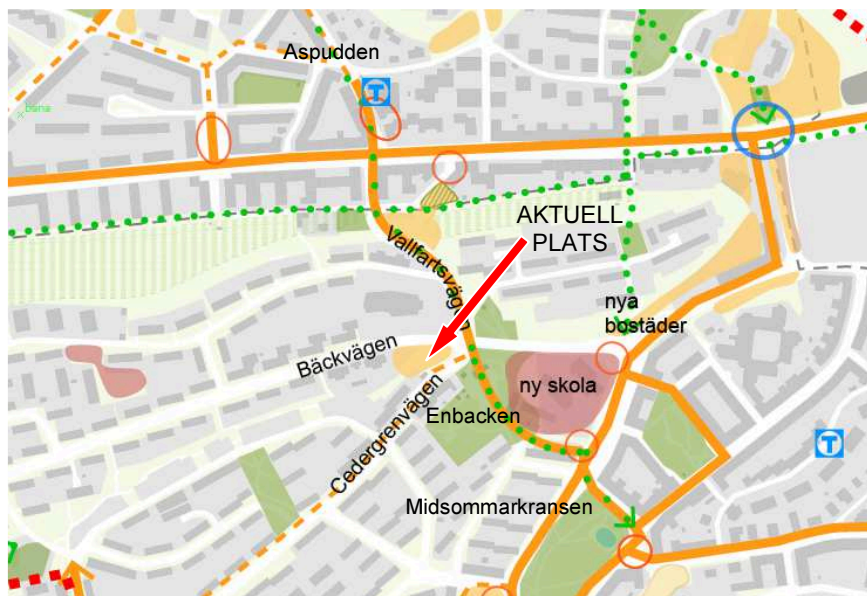
Planområdet ingår i *Program för Aspudden och Midsommarkransen* (Dnr 2011-08257-53) och redovisas i programmet som lämpligt för bostäder. Följande text beskriver platsen i programmet (sidan 31):

”Ny bebyggelse syftar till att stärka stadsstråket mellan stadsdelarna och vidare bort mot Svandammsparken. I korsningen Bäckvägen/Cedergrensvägen kan en ny byggnad förtydliga korsningen och stråket. Platsen har mycket speciella förutsättningar med sin form och sitt läge nära Uppenbarelskyrkan. För att göra så få ingrepp i naturen som möjligt samordnas parkering med kringliggande

projekt... Tvingande bestämmelser om lokaler i bottenvåning utreds i detaljplaneskede.”

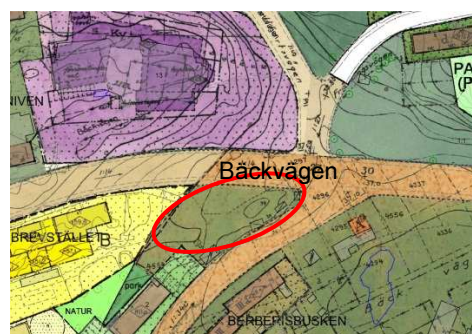


*Kartutsnitt ur ”Program
för Aspudden
Midsommarkransen”*



Ovanstående karta ur ”Program för Aspudden Midsommarkransen” redovisar den aktuella platsen som lämplig för nya bostäder. Intill platsen utpekas Cedergrensvägen som ett *länkande stadsstråk*, och programmets intention att stärka ett s.k. *stadsstråk* mellan Aspudden och Midsommarkransen berör platsen. Med *stadsstråk* avses gator eller promenadvägar som leder människor från en punkt till en annan. (*Länkande stadsstråk* avses också leda människor från en punkt till en annan, men är av mindre betydelse). På vissa platser föreslås ny bebyggelse värna möjligheten att utveckla stråken med lokaler i bottenvåning.

*Gällande detaljplaner och
markanvändning i området.
Röd linje illustrerar aktuell
plats för nya bostäder.
Källa: Planmosaik (juli 2015)*

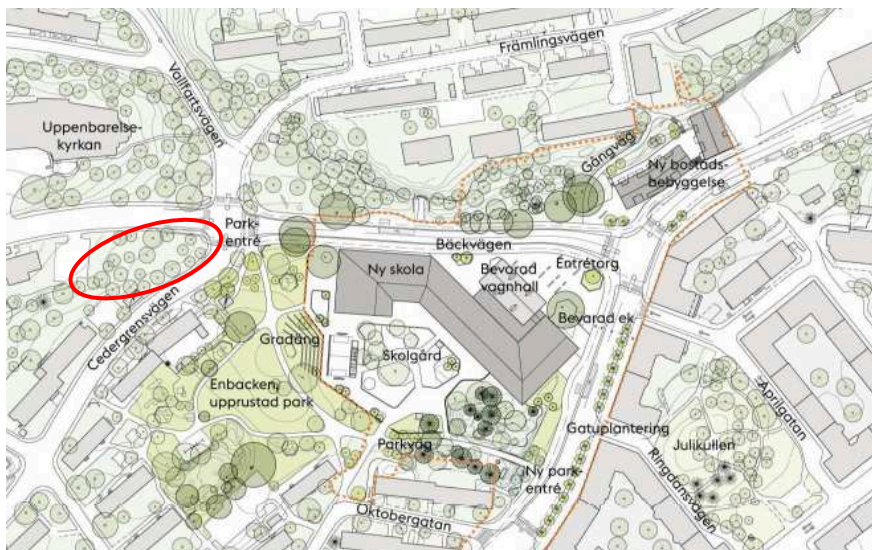


Gällande detaljplan

Aktuell plats för nya bostäder omfattas av Pl 1986A, laga kraft 1938-04-22, vilken anger markanvändning park eller planterad allmän plats. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående planarbete

Planarbete pågår för den närliggande fastigheten Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1 (Dnr 2014-06515-54). Syftet är att möjliggöra dels en skola (ca 900 elever), dels nya bostäder (ca 55 lägenheter) i flerbostadshus. Ombyggnad av Bäckvägen och Enbackens park ingår i projektet. Se bild nedan.



Närliggande förslag för fastigheten Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur AB (Dnr 2014-06515-54). Röd linje är aktuellt planområde för bostäder.

Riksintresse

Platsen ligger i direkt anslutning till område av riksintresse för kulturmiljövården, den så kallade LM-staden (karta sidan 7).

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade 2015-03-19 §9 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB.

Platsens förutsättningar

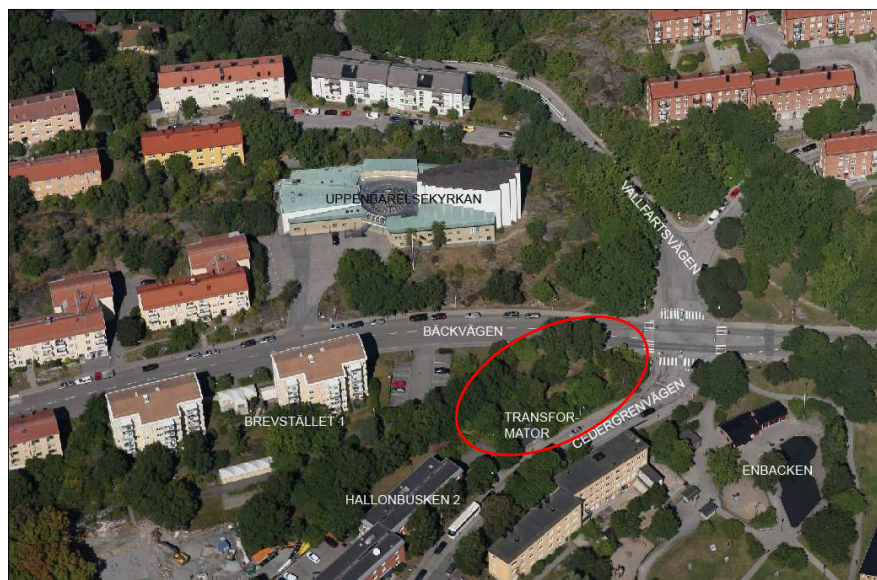
Markanvändning

Aktuell plats för bostäder består av trädbevuxen naturmark som sluttar från Bäckvägen ner mot Cedergrönsvägen. En transformatorstation finns vid Cedergrönsvägen.

Stadsbild

Området karaktäriseras av bostadsbebyggelse i form av smalhus i puts eller tegel uppförda under 1930- och 40-talet, placerade med hänsyn till terräng och vegetation. Våningsantalet ligger mellan tre till fyra våningar. Angränsande bostadshus i väster är dock ett senare tillskott från 1900-talets slut med fyra våningar mot Bäckvägen och fem mot gården. Byggnaden inom fastigheten Hallonbusken 2 är ett

hotell i tre våningar, uppfört under andra halvan av 1900-talet. På höjden norr om Bäckvägen ligger Uppenbarelskyrkan, ett landmärke med ett säregt arkitektoniskt uttryck. I sydost och öster möts Bäckvägen av park- och naturrum. Bäckvägens och Cedergrensvägens gaturum kantas av långsgående hus mot gatan och förgårdsmark med antingen vegetation eller hållmark.



Flygfoto över platsen sett från söder. Aktuell plats för bostäder utpekad med röd ring.

Kulturhistoriska värden

Aktuell plats omfattas inte av stadsmuseets klassificering. I platsens direkta närhet finns dock flera fastigheter som enligt stadsmuseet är kulturhistoriskt värdefulla. Uppenbarelskyrkan är skyddad enligt Kulturminneslagen. Se även avsnitt Tidigare ställningstaganden under rubriken *Riksintresse* (sidan 5). Fastigheten Brevstället 1 är inte klassificerad (streckad linje på kartan nedan).

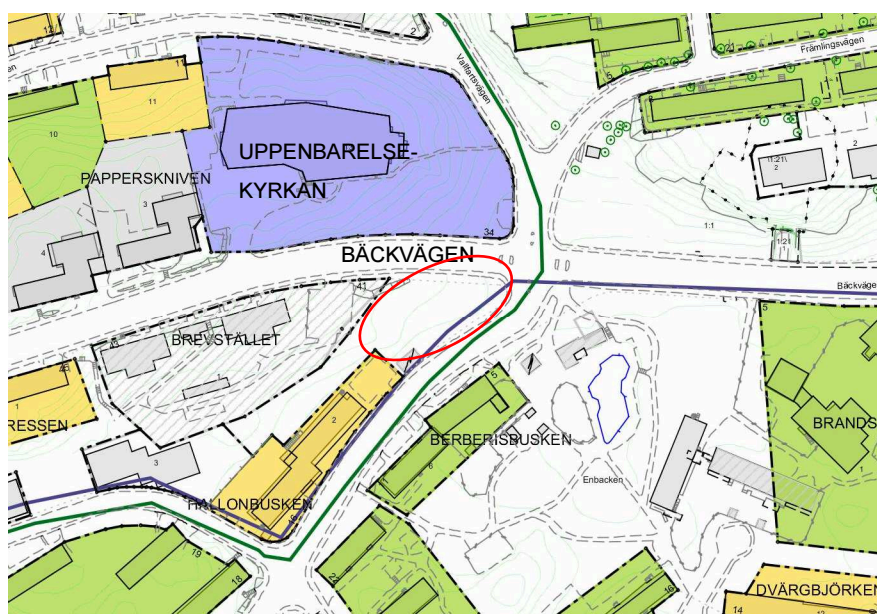
Flera fastigheter bedöms inneha kulturhistoriskt värde och stora delar av stadsmiljön omfattas av "Kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden" (grön linje). Lila linje är avgränsningen för "område av riksintresse för kulturmiljövården" (se Riksintresse sidan 5).

Färger:

Blå = högst värde

Grön = näst högst värde

Gul = Lägst värde



Röd linje = aktuell plats

Trafik

Till Aspuddens respektive Midsommarkransens tunnelbanestationer är det cirka 400 och 600 meter och längs Bäckvägen går bussar. Bäckvägen ingår i huvudnätet för cykel- och biltrafik. Cykling sker i blandtrafik och längs gatan finns trottoarer. Aktuell plats ligger invid det gång- och cykelstråk som via Vallfartsvägen kopplar samman Aspudden och Midsommarkransen (ett s.k. *stadsstråk*). Längs södra delen av Vallfartsvägen sker cykling i blandtrafik och längs den norra delen finns gång- och cykelbanor. Behov finns att förbättra möjligheterna för gående och cyklister att röra sig längs Bäckvägen och Vallfartsvägen på ett säkert och enkelt sätt.

Utredning gällande ny utformning av bland annat Bäckvägen öster om korsningen Bäckvägen/Cedergrenvägen pågår inom ramen för pågående planarbete för Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1. Trafiksäkerheten anses särskilt viktig att studera eftersom den planerade skolan kan antas medföra nya trafikflöden (av bilar, gående och cyklister). Gång- och cykelbanor föreslås längs Bäckvägen, ny utformning av korsningen utreds, liksom möjlighet att förbättra cykelbanan längs Vallfartsvägen.

Utgångspunkter för planförslaget**Markanvändning**

Platsen bedöms lämplig att pröva för flerbostadshus. Tidiga skisser visar cirka 35 lägenheter (bostadsrätter) i en byggnad om fem till sex våningar. Aktiva bottenvåningar är av värde för utpekade stadsstråk och lokaler i bottenvåning ska prövas i planprocessen. Transformatorstationen bör rivas och projektet ska studera andra möjliga placeringar, exempelvis ny transformatorstation integrerad i den nya bebyggelsen.

Placering och utformning

Riktlinjer för placering och utformning av ny bebyggelse som placeras inom Midsommarkransens lamellhusområden finns beskrivna dels i *Program för Aspudden och Midsommarkransen*, dels i kulturmiljöutredningen som togs fram i samband med programmet (*Aspudden och Midsommarkransen Kulturmiljöutredning*, Nyréns Arkitektkontor, 2012-03-15). Bland annat anges följande riktlinjer, vilka bör beaktas i aktuellt planarbete:

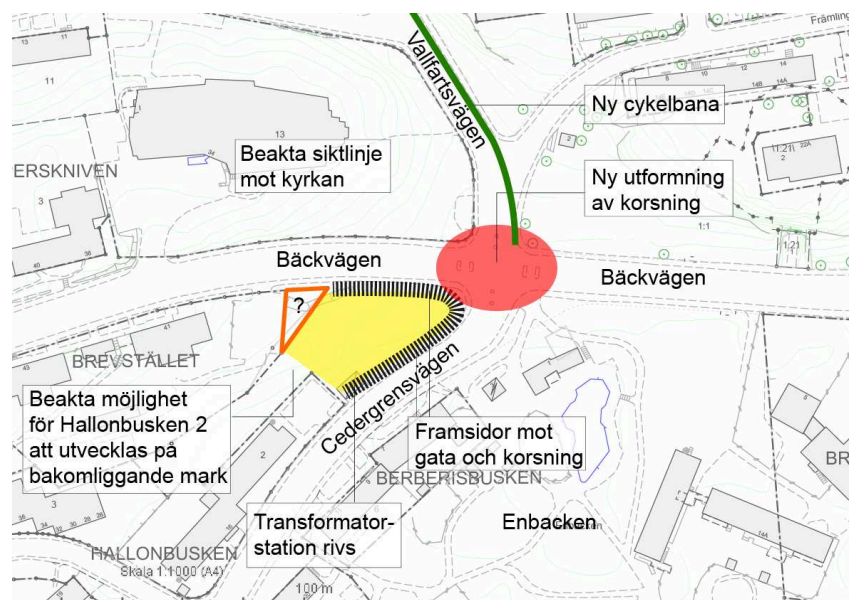
- Minsta möjliga ingrepp i topografin ska eftersträvas.
- Ny byggnad ska anpassas till angränsande bebyggelse vad gäller storlek, volym och höjd.
- Grönskan som karaktärsdrag mellan bebyggelse och i gaturum bör beaktas.
- Hårdgjorda ytor bör minimeras.

Ny bebyggelse ska även placeras och utformas så att den avgränsar och vänder framsidan mot både Bäckvägen och Cedergrensvägen. Bebyggelsen ska bidra till att skapa ett väl gestaltat gaturum, samt ökad aktivitet och trygghet i gaturummet. I smalhusens gaturum är förgårdsmark ett vanligt karaktärsdrag. Detta är ett motiv som bör beaktas men kan omtolkas. Fastighetens utformning mot korsningen Bäckvägen/ Cedergrensvägen ska utgå från att skapa ett väl gestaltat och levande rum kring korsningen, antingen genom bebyggelse eller genom en platsbildning. Siktlinjen mot Uppenbarelskyrkan ska beaktas, särskilt från Enbacken.

Med anledning av platsens läge invid ett stadsstråk i den karaktärsfulla smalhusstaden samt närheten till Uppenbarelskyrkan ska projektet hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse med trä i såväl konstruktion som fasad föreslås. Tidiga skisser visar en byggnad med loftgångslösning, vilket kräver hög gestaltningsnivå på loftgångarnas utformning. Fasaden, och då särskilt bottenvåningen, ska ges en utformning som bidrar till ett tryggt och attraktivt gaturum. Med anledning av att platsen sluttar behöver tillgängligheten beaktas särskilt.

Ombyggnad av hotellet (inom Hallonbusken 2) till bostäder utreds av tomträttshavaren. Möjligheten att utveckla naturmarken norr om och inom fastigheten Hallonbusken 2 ska studeras. Under planprocessen bör även utredas om det är möjligt att införliva del av Brevstället 1 (marken öster om befintlig bostadsparkering), i planområdet. Detta skulle vara av fördel för projektet då den idag begränsade ytan skulle ges större möjligheter för bra disposition och mindre hårdgjorda ytor samt att denna yta (idag sly) annars blir kvar som en ”restyta” i stadsbilden.

Illustration av huvuddrag i planförslaget.



Parkering

Parkeringslösning studeras under planarbetet. Byggherren har uttryckt önskemål att genom s.k. *mobilitetslösningar* pröva en sänkning av parkeringstalet för bil enligt ”Förslag till riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad.” Detta är avsett att prövas i detaljplanen då platsen ligger i ett kollektiv-trafikhärläge.

Huvudfrågor i planarbetet

- Ny bebyggelses placering i förhållande till kringliggande gator i syfte att dels stärka gaturummen med bebyggelse, dels värna karaktären av förgårdsmark som möter gata.
- Placering, utformning och gestaltning studeras i syfte att värna områdets värden som bebyggelsens anpassning till topografi och vegetation, bebyggelsekaraktär, den direkta närheten till riksintresse för kulturmiljövården samt siktlinjer mot Uppenbarelsekyrkan.
- Bottenvåningens användning och gestaltning som ett led i att aktivera gaturummet med tilltalande bottenvåningar.
- Alternativ lokalisering av befintlig transformatorstation.
- Utformning av korsningen Bäckvägen/Vallfartsvägen/Cedergrenvägen samt platsens möte med korsningen i syfte att skapa ett väl gestaltat och levande gaturum.
- Parkeringstal och parkeringslösning

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Nedan en kort beskrivning av de frågor som idag är kända.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms kunna utformas så att det inte påtagligt skadar område av riksintresse för kulturmiljömiljövård och så att områdets kulturarhistoriska värden värnas.

Stadsbild

Under planprocessen kommer frågor om placering och utformning av den nya bebyggelsens förhållande till närmiljön att utredas. Av vikt att studera är den nya bebyggelsen i relation till riksintressets värden,

siktlinjer mot Uppenbarelsekyrkan och områdets bebyggelse- och gaturumskaraktär.

Solljusförhållande

Det kan antas att ny bebyggelse kan ge begränsade påverkan på ljusförhållanden för närområdet. Solstudie för ny bebyggelse tas fram under planarbetet.

Buller

För planområdet är Bäckvägen den huvudsakliga källan till buller med 55-60 dBA ekvivalent dygnsmedelnivå. Bebyggelsen ska utformas så att riktlinjer för buller uppnås. För lägenheter mindre än 35 kvm ska högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås vid fasad. Enligt ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” ska en tyst uteplats finnas.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom eller i anslutning till planområdet.

Natur

Platsen ingår inte i något övergripande grönsamband och platsen är idag inte särskilt användbar ur ett rekreativt syfte men ett habitat för eklevande arter gäller för området och behöver studeras i förhållande till den planerade bebyggelsens placering. Möjligheten för grönt tak på bebyggelsen är avsedd att prövas. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas.

Trafik

Ny utformning av korsningen Bäckvägen/Cedergrensvägen och förbättrad cykelbana längs Vallfartsvägen kommer bidra till en ökad trafiksäkerhet.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet, bland annat mot bakgrund av att det tar sin utgångspunkt i ett programarbete, är väl förberett och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidplan:

Start-PM i SBN	24 september 2015
Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	3:e/4:e kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för i huvudsak nya bostäder. Lokaler i bottenvåning ska prövas. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och *Program för Aspudden och Midsommarkransen*.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Det finns förutsättningar att skapa en tryggare och mer levande miljö på platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till området i stort. Den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur och karaktär samtidigt som den ges ett samtida uttryck.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är bland annat bebyggelsens placering, utformning och gestaltning samt dess samordning med befintlig bebyggelse och gaturum, parkering, buller och dagvattenhantering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT