

Handläggare
Anneli Eskilsson
Telefon 08-508 27 139Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av ca 100 lgh inom fastigheten Sothönan 3 m fl. i stadsdelen Aspudden

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

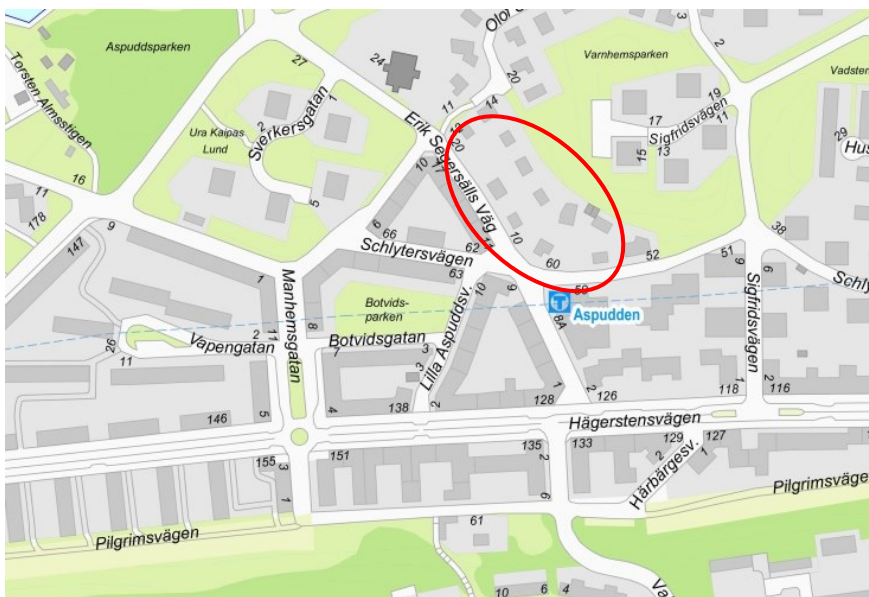
Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Stockholm står inför en omfattande stadsutveckling. Staden ska vara tät och sammanhållen. Fler bostäder ska byggas, offentlig och kommersiell service ska utvecklas samtidigt som attraktiva offentliga miljöer ska skapas. I planområdets närhet finns beslut för markanvisning respektive planläggning om cirka 350 lgh



Kvarteret Sothönan markerat med röd cirkel.

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

Planen syftar till omvandling av ett befintligt villaområde i kvarteret Sothönan vid Aspuddens tunnelbanestation genom att möjliggöra uppförande av stadsbebyggelse, i enlighet med översiktsplanen. Ett antal flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna mot Erik Segersälls väg föreslås, samt en offentlig torgyta. Förslaget innehåller sammanlagt ca 100 lägenheter.

Den gällande stadsplanen medger en generös byggrätt för bostadskvarter med öppet eller kopplat byggnadssätt i högst två våningar. Stadsplanen har ingen begränsning av tomtens storlek men begränsar avstånd till tomtgräns och tillåter inte ett slutet byggnadssätt. Högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till nio meter eller två våningar exklusive källare och vind. Antal bostäder per tomt är inte reglerat.

Fastighetsbolaget The Other Group har förvärvat 6 av de 13 befintliga fastigheterna i kvarteret. Bolaget har tidigare uppfört ett flerbostadshus inom Sothönan 2 i kvarterets östra del. Av de sju återstående fastigheterna inom kvarteret är två föremål för omvandling genom bygglov. Det gäller fastigheten Sothönan 11 och fastigheten Sothönan 14, där bygglov beviljats som tillåter ett mindre flerbostadshus.



Översikt över pågående detaljplaner och beviljade bygglov. Ungefärligt planområde markerat i gult.

Ett viktigt skäl till stadsbyggnadskontorets bedömning att planarbete för omvandling och förtätning bör startas är att med tillkommande bebyggelse åstadkomma en god stads- och boendemiljö i sin helhet. Pågående omvandling inom kvarteret som sker inom ramen för en stadsplan från 1918 försvårar möjligheten till att åstadkomma gynnsamma byggrätter för respektive enskild fastighet och att skapa en god helhetsverkan i kvarteret som helhet.

Den nu pågående förändringen medför en rad svårigheter; antal lägenheter regleras inte, samtidigt som det kollektivtrafikhänsynen gör det önskvärt att maximera byggrätten, det begränsade utrymmet och det öppna byggnadssättet gör att tomtens potential inte nyttjas till fullo, det saknas utrymme för parkering inom varje fastighet och det är problematiskt att lösa tillgängligheten inom och till varje fastighet. Detta resulterar i individuella lösningar för varje fastighet som bidrar till svårigheter att uppnå en god helhetsmiljö.

För att åstadkomma en god helhetsmiljö, föreslås sex närbelägna villafastigheter inom kvarteret med generösa byggrätter tas med i planarbetet (Sothönan 3, 4, 5, 7, 8, 15). Den 22 mars 2017 höll Stadsbyggnadskontoret ett informationsmöte angående intresset för fler fastighetsägare att ingå i planarbetet. Tre fastighetsägare har visat intresse. En eller flera av dessa kan komma att ingå i planområdet. Enbart fastighetsägare som är positiva till att medverka deltar. Det görs inte någon planläggning mot någon ägares vilja. Planområdets exakta avgränsning ska utredas under planprocessen liksom kvarterets struktur samt flerbostadshusens utformning och placering.

En planprocess kan utreda möjligheten att öka exploateringen, ett slutet byggnadssätt mot gatan, en samlad parkeringslösning och centrumändamål i bottenvåningar. I arbetet ingår även att studera en breddning av trottoarer längs Schlytersvägen samt se över hur allmänna platser kan utvecklas och stärkas. Förslaget överensstämmer med riktlinjerna i stadens översiktsplan och med det program för förtätning i Aspudden och Midsommarkransen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Plansamråd beräknas ske 1:a kv 2018 och antagande 1:a kv 2019.

Syfte

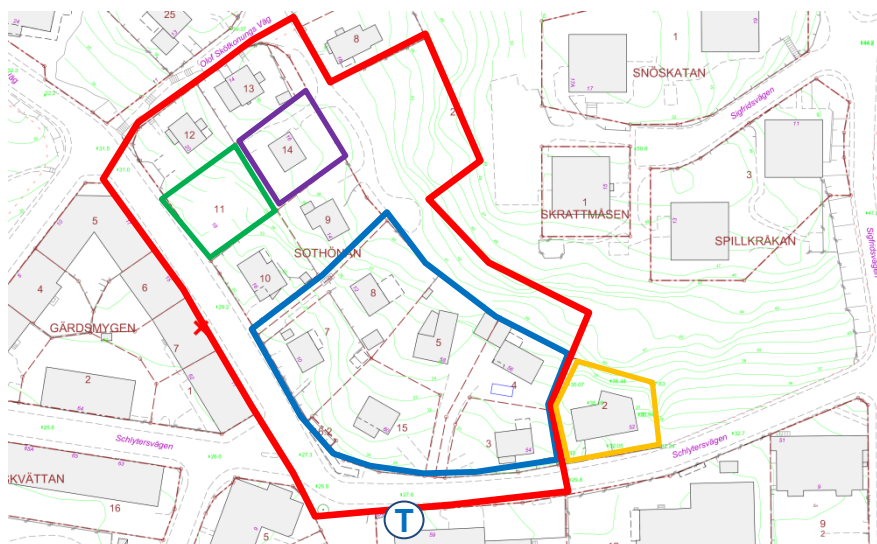
Planarbetet syftar till att utreda möjligheterna för omvandling av ett befintligt villaområde vid Aspuddens tunnelbanestation och med hänsyn till platsens förutsättningar och områdets karaktärsdrag möjliggöra uppförande av flerbostadshus innehållande bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bebyggelsen och dess innehåll ska skapa attraktiva och levande gaturum längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen och även bidra till det gröna

stadstråk som föreslås i Programmet för Aspudden och Midsommarkransen.

Planen syftar även till stärka det offentliga rummet genom att skapa ny torgyta och nya stråk och kopplingar.

Bakgrund

Kvarteret Sothönan som ligger strax norr om tunnelbanestationen består av 13 fastigheter ursprungligen bebyggda med friliggande villor. Den gällande stadsplanen medger en omvandling från villa-bebyggelse till mindre flerfamiljshus eller radhus som hittills genom bygglov resulterat i som högst 8 bostäder per fastighet. De senaste områden har det skett en snabb omvandling av villaområdet.



Fastighetsindelning inom kvarteret Sothönan. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Fastigheter som ägs av The Other Group ligger inom blåmarkerat område. Byggnad med 8 lgh är uppförd inom Sothönan 2 (gulmarkerat område). Byggnad med 8 lgh är under uppförande inom Sothönan 11 (grönmarkerat område). Bygglov är beviljat för flerfamiljshus om 6 lägenheter inom Sothönan 14 (lilamarkerat område).

Nackdelen med den gällande stadsplanen är att den omvandling som löpande sker innebär svårigheter att på ett lämpligt sätt lösa tillgänglighet och parkeringsbehov inom de enskilda fastigheterna. En detaljplan som omfattar större delen av kvarteret ger möjlighet att anpassa bebyggelseförslaget i struktur och volym till ett eller flera samlade kvarter.

Fastighetsbolaget The Other Group som förvärvat ett flertal villafastigheter i kv Sothönan önskar slå ihop fastigheterna och uppföra flerbostadshus.

Tillkommande bebyggelse ska åstadkomma en god stads- och boendemiljö i sin helhet. Pågående omvandling inom kvarteret som

sker inom ramen för en stadsplan från 1918 försvårar möjligheten till att åstadkomma gynnsamma byggrätter för respektive enskild fastighet och att skapa en god helhetsverkan i kvarteret som helhet. För att åstadkomma en genomtänkt och sammanhållen bebyggelsemiljö i området, föreslås att även fler intilliggande villafastigheter inom kvarteret med generösa byggrätter ingår i planarbetet.

Med en ny detaljplan för kvarteret finns möjlighet att öka exploateringen, bygga med ett slutet byggnadssätt mot gatan, få en samlad parkeringslösning och planlägga för centrumändamål i bottenvåningar. En helhetslösning inkluderar även en ny torgyta i direkt anslutning till Aspuddens tunnelbanestation samt breddning av Schlytersvägens trottoarer. Möjligheten att exploatera delar av naturmarken för bostäder, samt utveckla andra delar av naturmarken för parkändamål ska också utredas inom ramen för detaljplanarbetet.



Snedbild. Vy mot norr. Kv Sothönan är inringat.



Foto. På fastigheten Sothönan 2 uppfördes år 2010 ett flerbostadshus med 8 lägenheter.



Foto. På fastigheten Sothönan 11 pågår uppförande av ett flerbostadshus med 8 lägenheter.

Det finns flera villaområden i staden med liknande förutsättningar och stadsbyggnadskontoret har under de senaste åren hanterat ett antal bygglov där villatomter omvandlats till flerbostadshus, främst i områden med äldre stadsplaner. Kontoret bedömer att omvandlingstrycket ökar och att det måste finnas en beredskap för hur staden ska hantera frågan. Plananstånd kan beslutas av nämnden i samband med bygglovsprövning, annars kan lov inte nekas såvida det överensstämmer med detaljplanen.

Erfarenheterna från planarbetet kan tas tillvara och ligga till grund för hur staden kan arbeta med omvandlingen av liknande områden.

Läge, omfattning samt ägoförhållanden

Planområdet är beläget i Aspuddens centrum direkt norr om tunnelbanestationen och utgörs av 6-10 fastigheter i kvarteret Sothönan. Sothönan 3, 4, 5, 7, 8 och 15 ägs av The Other Group och en bostadsrättsförening (BRF Sothönan 100) har bildats. Fastigheten Sothönan 11 ägs av Brf Aspudden Longhorn. Övriga fastigheter i kvarteret ägs av privatpersoner.

Planområdets exakta avgränsning ska utredas under planprocessen liksom kvarterets struktur samt flerbostadshusens utformning och placering. Det kan bli aktuellt att Erik Segersälls väg och Schlytersvägen samt naturmarken norr om kvarteret ingår i planområdet. Planområdet omfattar cirka 1 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I stadens översiktsplan utgör Aspudden tät stadsbebyggelse och ligger inom centrala stadens utvidgning. Målet är att skapa en tätare, mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö med förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur och upplevelser m.m. Samtidigt ska värdet av den kulturhistoriska och karaktärsskapande bebyggelsen beaktas, liksom behovet av innehållsrika parker och attraktiva offentliga miljöer och stråk. Förbättringar för gående ska prioriteras.

Program för Aspudden och Midsommarkransen

Ett program för Aspudden och Midsommarkransen godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2013. I programmet föreslogs ingen ändring av kvarteret (privatägd mark), men Erik Segersälls väg redovisas som "länkande stadsstråk" och "grön promenad". Flera närliggande platser är utpekade som lämpliga för förtätning. Fler-talet av dessa har redan markanvisats och för några har planarbete påbörjats. Läs mer under rubriken "pågående planer i närområdet".



Karta från programmet med planområdet markerat.

Gällande detaljplan

Området omfattas av stadsplan Pl 124A, fastställd 1918 samt stadsplan Pl 5912A fastställd 1962. I stadsplan Pl 124A finns en

generös bygggrätt för bostadskvarter med öppet eller kopplat byggnadssätt i högst två våningar. Stadsplanen har ingen begränsning av tomtens storlek. Högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till nio meter eller två våningar exklusive källare och vind. Byggnadskroppen ska placeras minst sex meter från tomträns.

Stadsplan Pl 5912A redovisar en tilläggsbestämmelse för begränsning av schaktningsdjupet ovan tunnelbanan. Det tillåtna schaktningsdjupet är +26,0 meter (+25,5 enligt gamla höjdsystemet).

Beslutade bygglov

Utöver flerbostadshusen på fastigheterna Sothönan 2 och 11 har bygglov beviljats, den 7 juli 2016, för uppförande av flerfamiljshus om 6 lägenheter på fastigheten Sothönan 14.

Pågående planarbete i närområdet

Planarbete har påbörjats för cirka 100 ungdomslägenheter öster om kvarteret (Dnr: 2015-17932). Fem fristående terränganpassade volymer på cirka två till sex våningar föreslås. Beslut om Start-PM fattades av SBN den 28 april 2016.



Översikt över pågående detaljplaner och beviljade bygglov.

Platsens förutsättningar

Markanvändning

Området består av kuperade tomter med i huvudsak friliggande villor och uppvuxna trädgårdar. På flera ställen finns berg i dagen och marken sluttar neråt från norr till söder, med lågpunkt närmast tunnelbanestationen, och har en genomsnittlig höjdskillnad på cirka 10 meter.

Stadsbild och kulturmiljövärden

Topografin med kraftiga förkastningsbranter och dalgångar har gett form till Aspudden. Aspudden växte fram under 1900-talets början i linje med den tidens rådande stadsplaneideal (P.O Hallman 1918) där fokus låg i att följa det naturliga landskapet. Aspudden har karaktär av tät stenstad i de äldsta, mest centrala delarna. Stenstadskaraktären är mycket påtaglig och identitetsskapande. Grundstrukturen finns kvar med gator som slingrar sig fram mellan oregelbundna kvarter och byggnader med fondmotiv. Det är en omväxlande bostadsbebyggelse från förra sekelskiftet, med både slutna stadskvarter längs huvudstråket Hägerstensvägen och i den låglänta terrängen. De slutna kvarteren öppnar sig mot soliga väderstreck och kullarna lämnades som parkmark eller blev villatomter.



P.O Hallmans plan för Aspudden från 1918. Inga rödmarkerade byggnader kom till utförande, men kvartersformerna lever kvar.

Utanför de centrala kvarteren luckras den täta staden upp.

Bebyggelsen använder naturen och förstärker dess karaktär genom att variera hushöjder och husens placering. 1940-talets punkt- och lamellhus placerades på höjderna. Bostadshus från 1990-talet, har förtätat bebyggelsen. En omvandling av del av villabebyggelsen till mindre flerbostadshus har under senare år genomförts på olika platser i området.

I stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är kv Sothönan gulmarkerad då bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. På motstående sidan av gatan finns område där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.

Planförslaget

Bebyggelse

Inom området föreslås stadsbebyggelse i 3-6 våningar med cirka 100 lägenheter (bostadsrätter). De nya flerbostadshusen kan bilda mer eller mindre slutna gårdsrum med bebyggelse som ansluter till gatorna Erik Segersälls väg och Schlytersvägen.



Exempel 1. Schematisk illustration. I detta koncept skapas ett intimt torg där ett mindre stråk leder ner till torget. Bebyggelsen har en sluten karaktär



Exempel 2. Schematisk illustration. Som ovan, men bebyggelsen har en mer öppen karaktär.

På stadens mark i anslutning till villatomterna samt på de 4 västligaste tomterna kan en uppbruten bebyggelse prövas med exempelvis stadsvillor.

Bebyggelsen ska ges en utformning som bidrar till ett tryggt och attraktivt gaturum längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Byggnadskroppar med korta sammanlänkade fasadlängder kan skapa variation samtidigt som anpassningen till nivåerna underlättas. Med anledning av områdets nivåskillnader behöver tillgängligheten särskilt beaktas. I det fortsatta planarbetet studeras även om bebyggelsen ska läggas direkt mot gatan eller om det bör ges utrymme till förgårdsmark.



Foto. Bebyggelse i Aspunden där byggnaderna ligger direkt mot gatan, sockelvåningen tar upp nivåskillnaden. Tydliga socklar och korta fasadlängder skapar variation i gaturummet.



Foto. Bebyggelse i Aspudden med förgårdsmark som skapar en grön inramning av gatan. Även i detta exempel har bebyggelsen korta fasadlängder.

En helhetslösning för parkeringen eftersträvas. Stadens modell för gröna parkeringstal ska användas för att bedöma parkeringsbehovet. Hur tunnelbanans befintliga ventilationsanläggning ska tas omhand studeras och diskuteras med Trafikförvaltningen. Eventuellt kan den integreras i den nya bebyggelsen.

Allmänna ytor

I planen provas möjligheten att skapa ett nytt torg i korsningen Schlytersvägen/Erik Segersälls väg. Det innebär att del av kvartersmark överförs till allmän platsmark. Läget i korsningen mellan två stråk och i direkt närhet till tunnelbanan och Aspuddens centrumgata skapar goda förutsättningar för verksamheter i bottenvåningen intill torget. Det gynnsamma solläget innebär också att torget har stor potential att berika stadslivet i Aspudden.

Inom den kvarvarande naturmarken studeras möjligheten att skapa gångstråk som förbinder Olof Skötkonungs väg och Sigfridsvägen. Här kan även mervärden för boende skapas i form av exempelvis utsiktsplats/grillplats/lekplats. Ett gent gångstråk till tunnelbanan ska studeras.

Exempel på omvandling

Exemplet har endast studerats översiktligt och visar schematiskt hur området kan omvandlas. Bland annat föreslås en ny torgyta intill tunnelbanestationen, ny angöringsgata norr om kvarteret samt stråk som bidrar till att skapa ett mer finmaskigt gångvägnät och en gen koppling till tunnelbanan.

Planförslagets konsekvenser

En omvandling till flerbostadshus påverkar självklart de villaägare som finns i kvarteret. Småskaligheten och gröna öppna tomter som idag karaktäriserar kvarteret kommer att ersättas av flerbostadshus som bildar ett slutet gaturum. Även om en villafastighet tas med i

en detaljplan ställer det inget krav på fastighetsägaren att bygga ut flerbostadshus inom tomten, utan ger enbart möjlighet för framtida utbyggnad. Om en villaägare söker bygglov kan det endast beviljas om det överensstämmer med bygggrätten i ny detaljplan. Man kan som villaägare välja att bo kvar i villan så länge man vill. Närliggande villor kommer att påverkas av vissa störningar, bland annat i form av skuggpåverkan. Samtliga fastighetsägare är tillfrågade om deltagande i planarbetet. De fastigheter som ingår i planområdet införstådda med förutsättningarna. Övriga fastighetsägare kan ansluta sig under planprocessen vid önskemål.

Tre fastigheter i den norra delen av kvarteret angörs idag med bil via stadens parkmark. Med ny detaljplan kommer en gata att behöva anläggas för att möjliggöra angöring till nya bostäder. En ny angöringsgata kommer troligtvis kräva markintrång på några fastigheter. Dock säkerställs angöringsmöjligheterna "rättsligt" för kvarvarande villaägare.

Fastigheterna inom planområdet kommer att behöva ombildas genom fastighetsreglering och/eller avstyckning. Det kan bli aktuellt att avstå mark till allmän plats (gata, torg) eller kvartersgata. Fastigheterna kan behöva komma att samverka genom inrättande av gemensamhetsanläggningar för olika ändamål. De avtalsservitut som belastar flertalet fastigheter inom planområdet (t-bana, VA, villaservitut) behöver utredas för att se om/hur de påverkar planläggningen.

Ett nära samarbete och information om stadens avsikter är nödvändigt. En avvägning mellan olika intressen ska göras.

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. Underlag till bedömningen har lämnats av Storstockholms brandförsvär (SSBF), Stadsmuseet och Miljöförvaltningen. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

De frågor som enligt ovanstående instanser har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen

Enligt miljöförvaltningen utgör dagvattenhantering och ekosystemtjänster de viktigaste miljö- och hälsofrågorna.

Stadsmuseet

Stadsmuseet anser att det är möjligt att genomföra förändringar i kvarteret Sothönan men att det är viktigt att eventuell ny bebyggelse förhåller sig till Aspuddens karaktärsdrag. Då kvarteret Sothönan ligger relativt högt i förhållande till omgivande kvarter och gator är det viktigt att ny bebyggelse anpassas i både placering och höjd så att de inte dominerar över den äldre bebyggelsen.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

Enligt SSBF är det troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. I planprocessen bör det i så fall säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas.

I det fortsatta arbetet kommer även följande frågor att särskilt studeras:

Stadsbild och kulturmiljö

Under planprocessen kommer frågor om bebyggelseskala, placering, utformning och gestaltning av den nya bebyggelsens förhållande till närmiljön att utredas och de antikvariska konsekvenserna utredas.

Trafik

En övergripande trafikutredning görs för att studera hur Schlytersvägen och Erik Segersälls väg kan förändras för att öka trafiksäkerheten. Även utformning av ny angöringsgata norr om Sothönan studeras i trafikutredningen.

Levande stadsmiljö

I ett solsäkert läge direkt intill tunnelbanans station finns goda förutsättningar att skapa ett levande stadsrum med hög kvalitet. Även nya stråk som studeras för att göra gångvägnätet mer finmaskigt.

Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram för att visa hur dagvattnet inom planområdet ska tas omhand.

Solljusförhållande

Ny bebyggelse kan medföra påverkan på ljusförhållanden för närområdet. Solstudier ska tas fram under projektets gång för att visa påverkan samt arbeta med bebyggelsevolymerna för att minska skuggningen.

Buller

En bullerutredning ska tas fram. Bebyggelsen ska utformas så att riktlinjer för buller uppnås.

Natur

Platsen ingår inte i något övergripande grönsamband. En skyddsvärd ek finns dock inom området som bör bevaras. En trädinventering ska göras.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning krävs för att fastställa jord-, berg- och grundvattenförhållanden. Främst med anledning av tunnelbanans läge under kvarteret.

Tunnelbanan

Tunnelbanans ventilationsschakt ska hanteras.

Genomförande och ekonomi

Detaljplanen finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med utökat förfarande. Planförslaget följer riktlinjerna i översiktsplanen och ingår i en större förtätning som över tid omvandlar centrala Aspudden. Planarbetet kan även komma att ligga till grund för hur staden i framtiden avser hantera liknande ärenden med en omvandling av centralt belägna villaområden.

Preliminär tidplan:

Start-PM:	15 juni 2017
Samråd:	1:a kvartalet 2018
Granskning:	3:e kvartalet 2018
Antagande:	1:a kvartalet 2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

En snabb omvandling sker nu i området. En ny detaljplan ger stadsbyggnadskontoret möjlighet att styra utvecklingen i de centrala delarna av Aspudden. Projektet har goda förutsättningar att öka exploateringen inom kvarteret och ge ett tillskott av bostäder i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafik-försörjning. Förslaget ger även möjlighet att berika stadslivet i Aspudden och utveckla de offentliga rummen genom nya stråk, nytt torg och levande bottenvåningar. Den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur och karaktär samtidigt som den ges ett samtida uttryck.

De erfarenheter som staden får genom planarbetet ska ligga till grund för framtida planering av liknande områden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT