

Handläggare
Abdallah Azam
Telefon 08-508 275 84**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby (ca 150 lägenheter, gruppboende)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra sex nya flerbostadshus inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett nytt allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av fastigheten De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus (cirka 50 lägenheter, bostadsrätter och gruppboendestäder). Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete för del av fastigheten Gamlebo 6 för nya flerbostadshus (cirka 50 lägenheter, bostadsrätter).

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor:

- Plankarta, rev datum 2016-05-16
- Planbeskrivning, rev datum 2016-05-16
- Granskningsutlåtande



Planområdet (röd markering) vid Svedmyra tunnelbanestation i Stureby.

Plansamråd för detaljplanen pågick under perioden 2015-06-03 - 2015-08-12. Under samrådet inkom 20 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller exploateringsgrad, bebyggelseutformning och placering samt kultur- och naturvärden. Sakägare och övriga framförde synpunkter avseende genomförande, dagvatten, bebyggelseutformning och exploateringsgrad.

Plangranskning för detaljplanen pågick under perioden 2016-03-23- 2016-04-20. Under granskningen inkom sex yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran eller tillstyrkte planförslaget och framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller planens genomförande och den nya allmänna gatans utformning. En remissinstans avstyrkte planförslaget och framför synpunkter om påverkan på kulturmiljön. Det inkom inte yttranden från sakägare eller övriga boende.

I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på natur- och kulturmiljön finner stadsbyggnadskontoret att intresset av cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhärläge väger tyngre.

Kontoret är positivt till planförslaget som möjliggör cirka 150 nya bostäder i kollektivtrafikhärläge med god tillgång till service och natur, gruppboende, nytt allmänt gatu- och parkstråk samt gatuköksverksamhet. Bostäderna uppläts som bostadsrätter och utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra sex nya flerbostadshus inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett nytt allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av fastigheten De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Nya bostadshus tillkommer med största möjliga hänsyn till de natur- och kulturvärden som platsen hyser. Mötet med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt den biologiskt och kulturhistoriskt värdefulla skogsmarken utformas så omsorgsfullt som möjligt.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter i kollektivtrafikhärläge med god tillgång till service och natur.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Gamlebo 5 har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten för nya flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete.

Besqab Projektutveckling AB har inkommit med ansökan om planläggning för del av fastigheten Gamlebo 6 för nya flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete. Nämndens beslut innebär att bebyggelseförslagen inom Gamlebo 5 och del av Gamlebo 6 prövas i en sammanhållen detaljplaneprocess.

Micasa fastigheter AB har därefter inkommit med ansökan om planändring för del av fastigheten De gamlas hem 2 för att bekräfta pågående gatuköksverksamhet. Idag bedrivs verksamheten med tidsbegränsat bygglov. Stadsbyggnadskontoret tycker det är lämpligt att bekräfta verksamheten och har därför valt att utöka planområdet till att även omfatta del av De gamlas hem 2.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Gamlebo 5, del av Gamlebo 6, del av Gamlebo 4, del av De gamlas hem 2 och del av Svedmyra 1:1 som är belägna intill Svedmyra tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. I väster gränsar planområdet till Hemskogen och i öster till tunnelbanespåret. Planområdet omfattar cirka 9600 kvm.



Planområdet (röd markering) vid Svedmyra tunnelbanestation i Stureby.

Markägoförhållanden

Gamlebo 5 är privatägd (planarbetet sker i samarbete med HSB). Gamlebo 6 ägs av bostadsrättsföreningen Tussmötet nr 322 (planarbetet sker i samarbete med Besqab). Gamlebo 4 ägs av AB Stockholms hem. De gamlas hem 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Micasa fastigheter i Stockholm AB. Svedmyra 1:1 ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm är planområdet markerat som gles stadsbebyggelse. Planeringsinriktningen för bostadsförsörjningen i Stockholm som helhet handlar enligt översiktsplanen om att hålla hög takt för en långsiktigt hållbar tillväxt. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Staden ska planera bostäder för alla grupper och behovet av särskilda boendeformer ska uppmärksammas.

Detaljplan

Planområdet berörs av fyra detaljplaner.

För Gamlebo 5 gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, Pl 1104 fastställd 1932. Planen förskriver markanvändning för allmänt ändamål (A-beteckning).

För del av Gamlebo 6 och del av Svedmyra 1:1 gäller detaljplan för del av kv Gamlebo mm, Dp 96098 som vann laga kraft 1997-06-03. Området som berörs av planförslaget utgörs av mark som inte får bebyggas.

För del av Gamlebo 4 gäller detaljplan 2003-08217 som vann laga kraft 2006-05-24. Området som berörs av planförslaget utgörs av mark som inte får bebyggas.

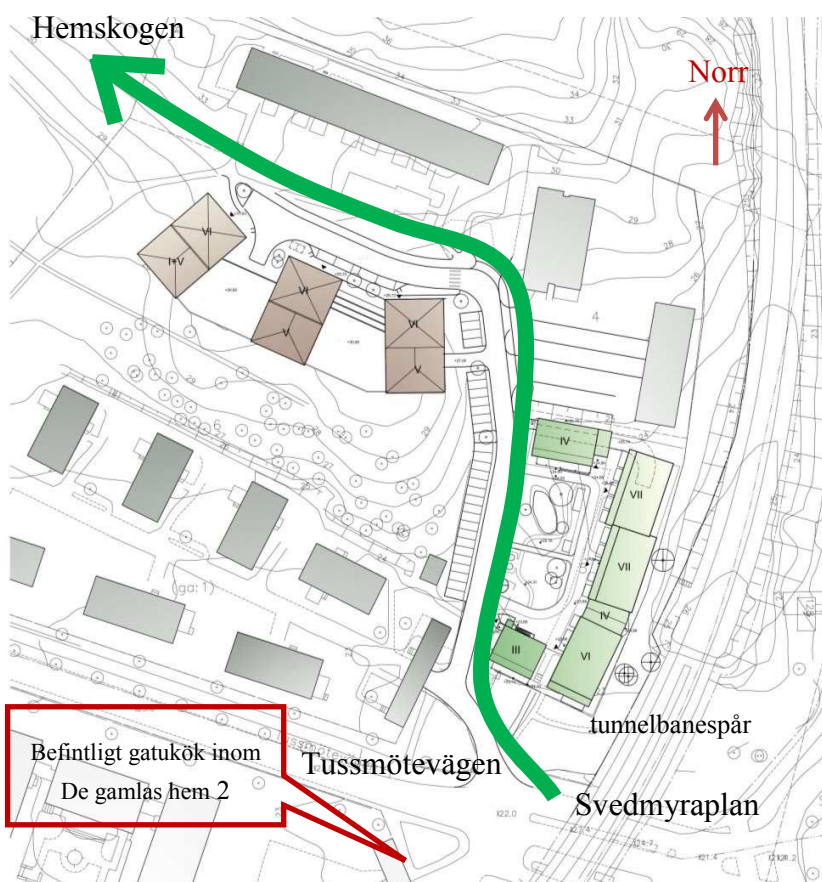
För en del av De gamlas hem 2 gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, Pl 1104 fastställd 1932. För en annan del av De gamlas hem 2 gäller stadsplan för delar av stadsdelarna Svedmyra, Gamla Enskede och Stureby (Centrumbildning) Pl 3425 fastställd 1948. Pl 1104 och Pl 3425 förskriver markanvändning för allmänt ändamål (A-beteckning).

Planförslaget

Planförslaget innebär att sex nya flerbostadshus uppförs inom fastigheten Gamlebo 5 och del av fastigheten Gamlebo 6 med totalt cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafiknära läge och med god tillgång till service och natur. Inom Gamlebo 5 skapas ett gruppboende för personer med särskilda behov. Den befintliga villan rivs.

Förslaget innebär att ett nytt allmänt gatu- och parkstråk skapas som på ett tydligt sätt kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Planförslaget säkerställer att gatuköksverksamheten fortsatt kan bedrivas inom del av fastigheten De gamlas hem 2 intill Svedmyra tunnelbanestation.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.



Situationsplan. Föreslagen bebyggelse inom Gamlebo 5 i grön färg. Föreslagen bebyggelse inom del av Gamlebo 6 i brun färg. Nytt allmänt gatu- och parkstråk enligt grön pil.

Ny bebyggelse, Gamlebo 5

Inom Gamlebo 5 uppförs ett lamellhus utmed tunnelbanespåren. Lamellhuset utgörs av två huvudvolymmer i sex respektive sju våningar. Volymerna länkas samman med en byggnadsdel om fyra våningar. Vinkelrätt mot lamellhuset uppförs två lägre byggnader i tre respektive fyra våningar.



Vy mot gården från nordväst som visar möjlig utformning (Arkitektstudio Witte).

De nya byggnadernas skala är utformad med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Det större lamellhuset i fyra till sju våningar knyter höjd- och placeringsmässigt an till den senare tillkomna bebyggelsen från 1960-talet och framåt, lokaliserad norr och öster om planområdet. De två mindre huskropparna i tre och fyra våningar möter tillsammans med gården upp den äldre mer småskaliga bebyggelsen väster om planområdet.

Lamellhuset ges en uppbruten form och kläs med fasader av skiftande material och färg. Översta våningsplanet är indragen mot söder och delvis mot gården i väster. Taket utförs med varierande takvinklar och som så kallat grönt tak som en del i dagvattenhanteringen.

De mindre huskropparna utformas med loftgångar av öppen karaktär mot gården. Hiss och trappa placeras i mindre exponerade lägen, inskjutna från gatan inåt gården. Taken utförs med brant vinkel om 65 grader och med takkupor mot söder. Den översta våningen i respektive loftgångshus utformas med loft som nås internt i lägenheten via loftstege eller trappa.

Ett parkeringsgarage anläggs under lamellhuset och del av gården. Under södra delen av gården anläggs fördröjningsmagasin för dagvatten.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget för Gamlebo 5 att cirka 90 nya bostadsrättslägenheter skapas med en blandning av 1-4 rum och kök. Därtill skapas gruppboende om sex lägenheter och tillhörande personal- och gemensamhetsytor.

Ny bebyggelse, del av Gamlebo 6

Inom del av Gamlebo 6 uppförs tre nya flerbostadshus i fem till sex våningar. Husen placeras så att de följer terrängen och trappas med en högre del i norr och en lägre del i söder. Utformningen tar hänsyn till befintlig bebyggelse i området genom att de lägre byggnadsdelarna placeras mot de småskaliga husen i söder.

Planförslaget reglerar att husen ska utföras med fasader utan synlig elementindelning och med valmade tak i 8-15 graders vinkel.

Ett underjordiskt garage anläggs under och mellan husen. Mellan angöringsgatan och det östra gårdsbjälklaget (gårdsterrass) råder en relativt stor nivåskillnad. För att säkerställa att nivåskillnaden hanteras omsorgsfullt föreskriver planförslaget att nivåskillnad ska tas upp med terrassering eller slänt.



Vy från söder. Perspektivbilden visar möjlig utformning (Bergkrantz Arkitekter).

Ovan garaget mellan husen ordnas gårdsterrasser som kan utformas med planteringskärl och plattbeläggning. Delar av terrasserna anläggs med växtbäddar vilket är positivt för dagvattenhanteringen.

Mötet med den intilliggande biologiskt och kulturhistoriskt värdefulla skogs- och parkmarken är särskilt viktigt. Denna ska visas största möjliga hänsyn. Planförslaget föreskriver att naturmarken ska bevaras för de södra delarna av bostadskvartersmarken. Övergången mellan gårdsbjälklagen (gårdsterrasserna) och skogsmarken söder därom ska utformas omsorgsfullt. Planförslaget reglerar därför att nivåskillnad mellan gårdsbjälklag och naturmark ska tas upp med slänt.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget för del av Gamlebo 6 att ca 60 nya bostadsrättslägenheter skapas med en blandning av 2-4 rum och kök.

Gatu- och parkstråk

Planförslaget innebär att ett nytt allmänt gatu- och parkstråk skapas. Stråket utformas med hög grad av orienterbarhet och kopplar tydligt samman Hemskogen mot Svedmyraplan. Den nya kopplingen öppnar upp och tillgängliggör Hemskogen samt ersätter den befintliga kopplingen som är otydlig, smal och belägen inom kvartersmark (privat mark).

Det nya allmänna gatu- och parkstråket behåller sin infart i ursprungligt läge från Tussmötevägen. Gatans sträckning har förskjutits västerut, förlängts i norr och avslutas med en T-vändplan som angränsar till Hemskogen. Utmed körbanans östra sida tillkommer en gångbana. Träd kan planteras utmed gatans västra

sida vilket i kombination med belysning utmed gångbanan ger gaturummet en hög grad av orienterbarhet.



Mellan planerade hus inom Gamlebo 6 och befintlig förskolegård inom Gamlebo 4 utformas ett parkrum. I den nordvästra delen av planområdet finns en samling värdefulla barrträd som med planförslaget kommer att bli en del av det allmänna gatu- och parkstråket.

Parkering

Parkeringsgaraget inom Gamlebo 5 angörs via infart som integreras i det mindre bostadshuset i fastighetens norra del. Garaget rymmer minst 27 parkeringsplatser. På gården kan två bilpoolparkeringsplatser ordnas. Det ger sammantaget ett parkeringstal om cirka 0,35 platser per lägenhet. Parkeringstalet motiveras med att cirka 40

procent av de nya lägenheterna inom Gamlebo 5 är tänkta att utföras som smålägenheter samt med det korta avståndet till kollektivtrafik.

Parkeringsgaraget inom del av Gamlebo 6 angörs via infart i den östra huskroppen. Garaget rymmer 40 parkeringsplatser. Tillsammans med markparkeringen ger det ett parkeringstal om cirka 0,75 platser per lägenhet.

Inom Gamlebo 5 ordnas totalt cirka 180 platser för cykelparkering. Cirka 70 av dessa lokaliseras inomhus, resterande platser placeras på gården. Planförslaget möjliggör att väderskyddad cykelparkering med skärmtak kan ordnas på delar av gården. Inom del av Gamlebo 6 tillskapas cykelparkering om 130 platser, varav huvuddelen lokaliseras inomhus i entré- och garageplan. Sammantaget innebär detta ett cykelparkeringstal om cirka 2,0 platser per lägenhet för Gamlebo 5 och cirka 2,2 platser per lägenhet för del av Gamlebo 6.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär att cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhärla läge och med god tillgång till service och natur kan uppföras. Dessutom tillkommer ett nytt allmänt gatu- och parkstråk. Kulturmiljön bedöms påverkas då en värdefull villa tas bort och ett värdefullt skogsparti tas i anspråk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget tar största möjliga hänsyn till de natur- och kulturvärden som platsen hyser. I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på kulturmiljön finner kontoret att intresset av cirka 150 nya bostäder i kollektivtrafikhärla läge väger tyngre.

Naturmiljö

Naturvärdesutredning avseende barrskogssamband har utförts. I utredningen har naturtypsinventering, trädinmätning och konnektivitetsanalys genomförts. Exploateringen bedöms inte vara avgörande för övergripande ekologiska spridningsfunktioner.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tussmötevägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturhistorisk utredning och kulturhistorisk konsekvensanalys har utförts. Exploateringen bedöms påverka kulturmiljön negativt.

Framförallt genom att en värdefull villa tas bort, ett värdefullt skogsparti tas i anspråk och att exploateringen anses vara för kraftfull.

Buller

Trafikbullerutredningar har utförts som visar att föreslagna bostadshus inom del av Gamlebo 6 utsätts för låga bullernivåer. Bostäder med mycket god ljudkvalitet erhålls därmed.

Beräkning för föreslagen bostadsbebyggelse inom Gamlebo 5 visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen. Ekvivalent ljudnivå för det södra loftgångshuset beräknas dock till 57 dB(A) vid fasad mot söder. För att riktvärdet ska klaras för det huset förses lägenheterna med vädringsfönster mot norr. Samtliga uteplatser och balkonger uppfyller riktvärdena med undantag för de sydligaste balkongerna på lamellhuset. Riktvärdet kan uppfyllas med skärm på balkong eller med gemensam uteplats i marknivå.

Risk

Detaljerad riskbedömning avseende urspårning från tunnelbanespåret har utförts. I utredningen föreslås tre alternativa riskreducerande åtgärder som var och en bedöms vara tillräcklig för att individrisken ska sänkas till en acceptabel nivå avseende Gamlebo 5. Före detaljplaneförslagets antagande ska avtal tecknas mellan Trafikförvaltningen (SL) och fastighetsägarna (Gamlebo 5) avseende skyddsåtgärder i form av nya skyddsräler.

Vid det befintliga gatuköket intill Svedmyra tunnelbanestation håller tunnelbanetågen en lägre hastighet och riskreducerande åtgärd i form av befintlig skyddsräl är redan genomförd. Därmed bedöms inga ytterligare åtgärder behövas för gatuköket.

Barn

Skogsområdet inom Gamlebo 6, som idag bland annat används för lek av förskolan inom Gamlebo 4, bebyggs i och med planförslaget. Det nya allmänna gatu- och parkstråket som skapas är dock positivt ur barnperspektiv. Parkområdet ger möjlighet till vistelse och lek, inte minst för förskolebarnen. Det nya stråket skapar en mer trafiksäker miljö.

Planprocess

Start

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus (cirka 50 lägenheter, bostadsrätter och gruppbestäder).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete för del av fastigheten Gamlebo 6 för nya flerbostadshus (cirka 50 lägenheter, bostadsrätter).

Samråd

Plansamråd för detaljplanen pågick under perioden 2015-06-03 - 2015-08-12. Samrådsmöte hölls 15 juni 2015 i Stureby sjukhem där cirka 25-30 personer närvarade. De personer som närvarade var överlag positivt inställda till planförslaget. Några hade synpunkter på att bebyggelseskalan borde minskas något.

Under samrådet inkom 20 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller exploateringsgrad, bebyggelseutformning- och placering samt kultur- och naturvärden. Sakägare och övriga framförde synpunkter avseende genomförande, dagvatten, bebyggelseutformning och exploateringsgrad.

I december 2015 hölls särskilt möte med Inspira förskolor Sverige AB med fokus på hur planförslaget relaterar till förskoleverksamheten som bedrivs inom Gamlebo 4.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerades bland annat följande frågor vidare inför granskning: kultur- och naturmiljö, dagvatten, risk, gata och trafik samt genomförande. Förslaget bearbetades med en inriktning som i grundläggande delar överensstämmer med samrådsförslaget, vilket kontoret bedömde som en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Granskning

Plangranskning för detaljplanen pågick under perioden 2016-03-23-2016-04-20. Under granskningen inkom sex yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran eller tillstyrkte planförslaget och framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller planens genomförande och den nya allmänna gatans utformning. En remissinstans avstyrkte planförslaget och framför synpunkter om påverkan på kulturmiljön. Det inkom inga yttranden från sakägare eller övriga boende.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter under granskningen föranledde revideringar av redaktionell karaktär i planförslaget enligt följande; illustrations-texten ”sop” togs bort från plankartan. Planbeskrivningen kompletterades med bild som illustrerar tänkt angöring till bilpoolplatserna. Illustrationslinjerna i plankartan som visar tänkt lokalisering av bilpoolplatserna justerades marginellt. Kontoret bedömer att revideringarna är av sådan karaktär att förslaget inte behöver granskas på nytt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från inkomna synpunkter under samråd och granskning har intressekonflikter i huvudsak mellan att uppföra nya bostäder och att värna befintliga kultur- och naturvärden kunnat identifieras. Intressekonflikter mellan att möjliggöra en mer omfattande exploatering respektive en mindre omfattande exploatering har också kunnat identifieras.

I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på natur- och kulturmiljön finner stadsbyggnadskontoret att intresset av cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafiknära läge väger tyngre. Sett till platsens förutsättningar bedömer kontoret att föreslagen exploatering är lämplig. Platsens natur- och kulturvärden, befintlig bebyggelseskala samt avstånd till befintlig bebyggelse utgör viktiga delar av bedömningen.

Kontoret är positivt till planförslaget som möjliggör cirka 150 nya bostäder i kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service och natur, gruppboende, nytt allmänt gatu- och parkstråk samt gatuköksverksamhet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT