

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Skridskon 1 i stadsdelen Västertorp (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra för två lamellhus med cirka 50 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge inom fastigheten Skridskon utefter Störtloppsvägen i Västertorp. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av HEBA Fastigheter AB.

Plansamråd pågick under perioden 4 juni-6 augusti 2019. Under samrådet har 43 yttranden, varav 29 från sakägare/boende, inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Flertalet sakägare och boende inom området anser bland annat att planförslaget är för högt, marken olämplig att bebygga och att förslaget innebär olägenheter såsom skugga, insyn och trafikstörningar. Inför granskning föreslår stadsbyggnadskontoret uppdatering av utredningar avseende dagvatten samt konsekvenser för dagsljus för befintliga bostäder.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö genom fler bostäder och ett aktiverat gaturum; ett flertal nya entréer mot gata, förgårdsmark med uteplatser och en ny trottoar.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning och samrådsredogörelse (GDPR).

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisning av plansamrådet och beslutar att slutgiltigt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 50 bostäder som avses att upplåtas med hyresrätt. Planen innebär uppförande av två lamellhus utefter Störtloppsvägen. Husen är indragna från fastighetsgräns cirka fyra till åtta meter för att möjliggöra för förgårdsmark med planteringar och uteplatser samt trottoar på kvartersmark.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom ett tillskott av bostäder med många entréer mot gatan, förgårdsmark med uteplatser och trottoar som aktiverar gaturummet.

Den nya bebyggelsen tillför också ett intressant inslag av samtida arkitektur men med tydligt släktskap med befintlig bebyggelse i skala, material och volym.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar 6600 kvm och utgörs av fastigheten Skridskon 1 vilken är belägen vid korsningen Lugntorpsvägen och Vasaloppsvägen i Västertorp.

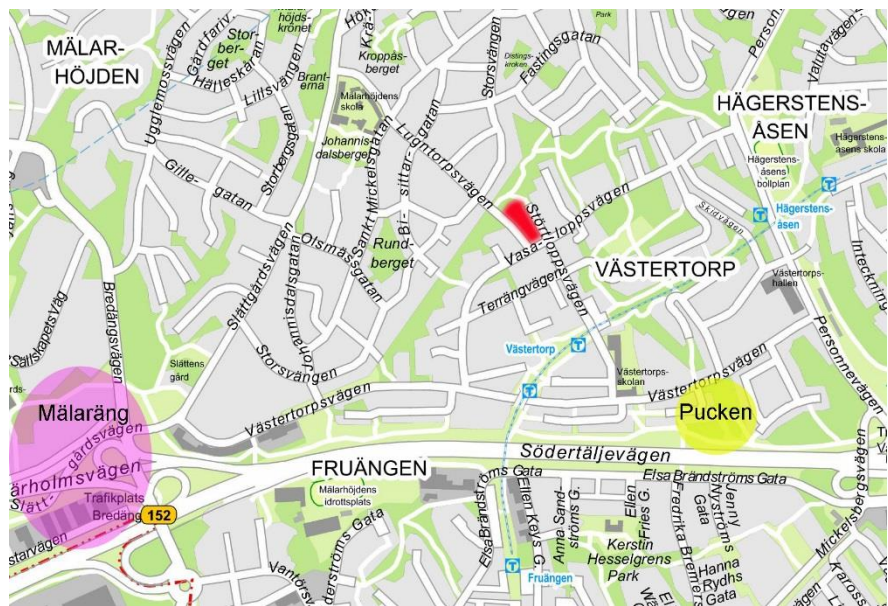
Gällande detaljplan

Gällande stadsplan Pl 3285A, fastställd 1947 anger mark som inte får bebyggas på platsen för förslagen nybebyggelse. För befintliga byggrätter anges bostadsändamål med byggnad i högst tre våningar.

Pågående detaljplan/-er i området

Dp 2016-15944. Detaljplan för del av Västberga 1:1 vid kvarteret Pucken möjliggör för cirka 110 bostäder inom Stockholmshus-projektet.

Dp 2016-15389, Mälaräng. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, en förskola om åtta avdelningar, en skola (F-9) med plats för cirka 900 elever, flyttad drivmedelstation samt cirka 3000 kvm tillkommande ytor för handel respektive lokaler för centrumändamål i bottenvåningar.



Karta som visar planområdets i rött samt pågående detaljplaner i närområdet; Pucken i gult och Mälarängen i lila.

Markägoförhållande

HEBA Fastigheter AB äger fastigheten Skridskon 1.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-13 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för uppförande av ca 45 nya bostäder. Nämnden var positiv till att området förtätas med nya bostäder men i ett särskilt uttalande framhölls vikten av att den tillkommande bebyggelsen anpassas till den kringliggande miljön, att de gröna värdena som finns på platsen kompenseras på lämpligt sätt, att byggnaden kortas av något i den södra delen och att återkoppling till stadsbyggnadsnämnden sker innan antagande.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger i område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvalitéer och behov. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Relevant för planförslaget är stadsbyggnads målet ”En växande stad”, ”God offentlig miljö” samt utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar”. Projektet erbjuder bostäder med blandade lägenhetsstorlekar i ett kollektivtrafiknära läge och skapar nya rums- och trygghetsskapande stadskvalitéer längs Störtloppsvägen.

Nuvarande förhållanden

Marken inom fastigheten är kuperad i synnerhet mot Störtloppsvägen, med cirka tre meters nivåskillnad. Befintlig bebyggelse inom fastigheten består av lameller; en lång saxad lamell som ligger längs Lugntorpsvägen och en kortare lamell i norr mot parkstråket. På platsen för det nu föreslagna bostadshuset finns i dag hållmark, bevuxen med löv- och barrträd.

Stadsbild

Stadsdelen Västertorp började byggas ut omkring 1950, huvudsakligen med smalhus i tre till fyra våningar och högre stjärn- och punkthus. Västertorps centrumbebyggelse består av en samling högre punkthus koncentrerade kring tunnelbanestationen samt fyravånings lamellhus med bottenvåningar innehållande publika verksamheter som sträcker sig längs Störtloppsvägen. Lamellhus är den dominerande typologin i området som utanför centrumbebyggelsen varierar mellan tre och fyra våningar.

Kulturmiljö

Området är utpekad av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefull miljö. Bebyggelsen på fastigheten Skridskon 1 är enligt Stadsmuseets klassificering gulklassad. Gulklassning innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden på andra sidan Störtloppsvägen, Backhoppet 2, är grönklassad; bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet gränsar till Lungtorpsvägen i väst, Störtloppsvägen i öst och Vasaloppsvägen i söder. Föreslagen nybebyggelse kommer att angränsa Störtloppsvägen. Gångavståndet till Västertorp tunnelbanestation är cirka 350 meter och till närmaste busshållplats Västertorp skola är cirka 500 meter.

Miljö

Enligt genomförd utredning förekommer inga föroreningskällor avseende risk för människors hälsa eller miljö, som begränsar planerad markanvändning. På platsen för förslagen nybebyggelse finns i dag hållmark bevuxen med löv- och barrträd. Kartläggningar av omgivningsbuller och luftkvalitet visar att området ligger nära, men under, de riktvärden som ska hållas.

Vattenfrågor

Dagvattnet leds via Henriksdals reningsverk till Saltsjön/Strömmens vattenförekomst. Platsen som planeras byggas ut görs idag av naturmark. Jordarten inom planområdet är främst lera och morän. Berg förekommer ytligt vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter inom delar av fastigheten.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger cirka 300 meter från Västertorp centrum där det finns restauranger, butiker, frisör, café och annan service. Närmaste bibliotek ligger i Fruängen centrum. Mälarhöjden idrottsplats är den närmaste inom cirka 1 km.

Skola och förskola

Västertorp skola, en kommunal grundskola med cirka 540 elever i årskurs F-6 ligger inom 350 meter från planområdet. Mälarhöjdens skola, en kommunal grundskola i stadsdelen Mälarhöjden med över 1100 elever i årskurs F-9 ligger inom 450 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp, el och tele finns framdragna i anslutning till fastigheten.

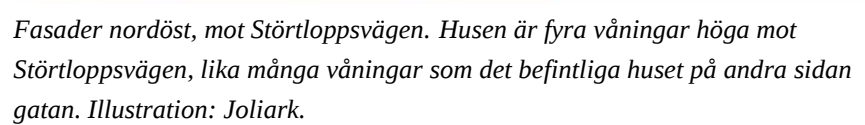
Samrådsförslaget

Planförslaget innebär uppförande av cirka 50 bostäder. Föreslagen ny bebyggelse består av två lamellhus som placeras längs med Störtloppsvägen. Den längre lamellen, närmast Vasaloppsvägen, är indragen cirka fyra meter från fastighetsgränsen och den kortare lamellen, längre norrut cirka åtta meter för att möjliggöra plantering av nya träd. Gaturummet mellan den befintliga lamellen i kvarteret Backhoppet och de nya i kvarteret Skridskon kommer att variera mellan tolv och sexton meter från fasad till fasad. De föreslagna lamellerna är drygt elva meter djupa och fyra våningar höga, liksom den befintliga lamellen utefter Störtloppsvägen. Mot gården varierar hushöjden mellan fyra våningar i fastighetens södra del där berget är som högst och fem våningar i den norra delen där marken ligger i samma nivå som gatan.

De nya husens tak sluttar ned mot öster och möter i höjd och uttryck det befintliga husets sadeltak. Åt andra hållet, in mot gården, är taken horisontella vilket ger en karaktäristisk gavelsilhuett sett från Västertorps centrum. Gaveln kompletteras med ett stort fönster/balkongmotiv under det horisontella taket. Den gröna dungen framför gaveln sparas.

I bottenvåningen mot gatan inryms radhuslägenheter med egen ingång och uteplats med yta för plantering. Mot gården där marken ligger nästan en våning högre i den södra delen finns cykelrum och lägenhetsförråd i suterrängplanet.

De nya husens fasad föreslås i rött tegel Störtloppsvägen får mycket av sin karaktär från det röda teglet som ett återkommande fasadmateriell bland husen längs med gatan.





Fasader sydväst mot gården och befintlig bebyggelse. Mot gården varierar hushöjden mellan fyra våningar i kvarterets södra del där berget är som högst och fem våningar i den norra delen där marken ligger i samma nivå som gatan. Illustration: Joliark.

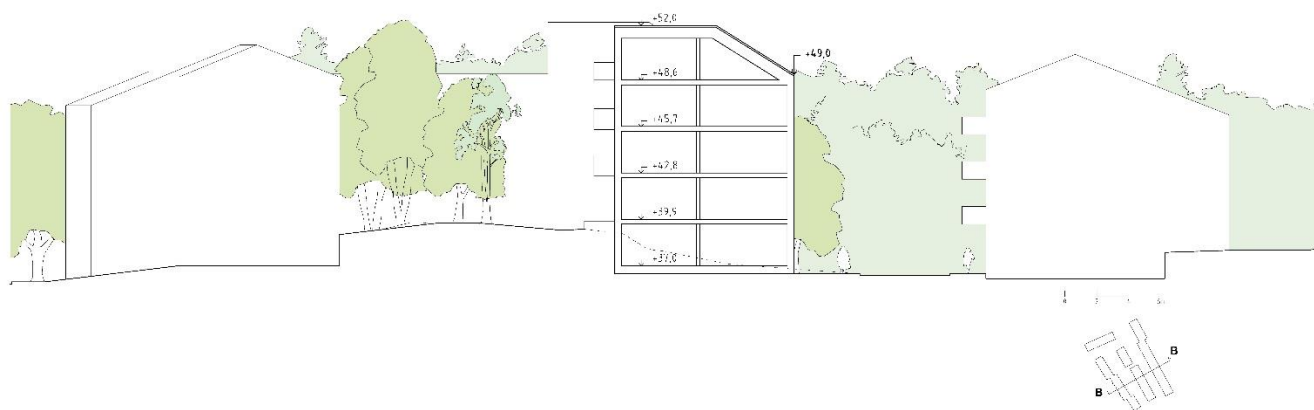


Perspektiv längs Störtloppsvägen norrut. Illustration: Joliark.

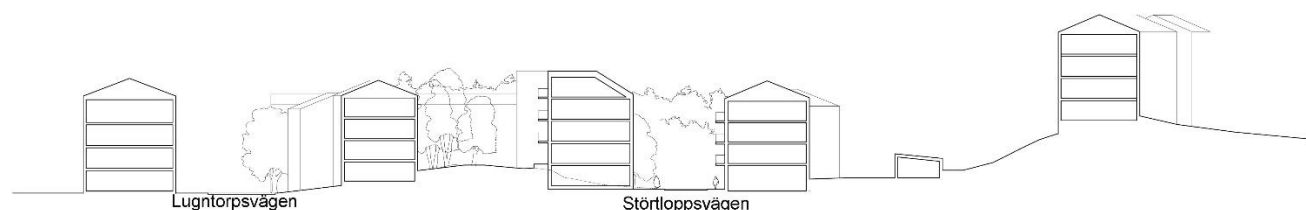
Entréer markeras med reliefverkan i teglet. Lägenheter i bottenvåningarna har entréer mot gata. Högre (1,3 m) stödmurar skapar privata och lägre murar (0,5 m) halvprivata zoner. Stödmurar bekläs med tegel lika fasad, lägre stödmurar utförs med sittytter och planteringskärl.



I bottenvåningen mot gatan inryms "radhuslägenheter" med egen ingång och uteplats med yta för plantering. Illustration: Joliark..



Sektion BB



Sektion genom Lungtorpsvägen och Störtloppsvägen

Planförslagets konsekvenser

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna planeras ha blandade storlekar och bidrar därför till ett varierat bostadsutbud. Projektet bidrar även till ett mer levande och tryggt gaturum.

Förslaget påverkar omgivande bostäder och verksamheter genom ökad insyn, skuggning, förändrad utsikt och något ökad trafik på Störtloppsvägen. Naturmark (inom kvartersmark) behöver tas i anspråk.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 50 bostäder i blandade storlekar, vilka avses upplåtas med hyresrätt

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innehåller endast bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

De nya byggnaderna placeras och utformas för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer.

Tillkommande volymer gestaltats på ett sätt som inordnar sig i den befintliga miljön i skala, typologi, material och i mötet med gatan. Radhusliknande lägenheter är ett nytt tillägg i stadsrummet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Området har ett väl sammankopplat gång- och gatunät. De nya bostädernas närhet till kollektivtrafik och service gynnar jämställdhet eftersom bilberoendet minskar.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator tillkommer. Genom planen möjliggörs gångbana på Störtloppsvägens västra sida vilket är positivt. 16 parkeringsplatser (p-tal på 0,33) anordnas på gården med angöring från Störtloppsvägen. Samrådsförslaget bedöms öka trafiken på Störtloppsvägen marginellt utifrån dagens situation. Körbanan är smal och vändplanen har en radie på mindre än nio meter. Befintlig gång- och cykelväg norr om fastigheten påverkas inte. 120 cykelparkeringar (varav 70 inomhus eller under tak) kommer att anordnas (p-tal på 2,5). För befintliga byggnader finns två befintliga cykelrum (200 kvm) i källare med odefinierat antal cykelplatser.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen anpassas till terrängen. Husens fasadmaterial och kulör ansluter till Störtloppsvägens röda tegel som ger mycket av gatans karaktär. De uppdelade volymerna är anpassade till omgivningens skala och volymspel men tillför nya, samtida element i sina takformer och i fönstersättningen.

Bottenvåningarna får karaktär av radhuslägenheter med privata entréer och förgårdsmark med murar och planteringar. Ambitionen har varit att bevara karaktären av hus i park genom att den gröna skärmen framför den södra gaveln sparas och nya träd planteras längs gatan.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att naturmark inom kvartersmark tas i anspråk.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka ekologiska värden i någon större omfattning. Ambitionen har varit att bevara del av den gröna karaktären och naturvärden. Ett antal träd tas bort men ersätts av nya trädplanteringar. Friytan för boende inom fastigheten minskar.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Borttagen vegetation ersätts för att bibehålla och stärka ekosystemtjänster och bevara den gröna korridoren som ekologisk spridningsväg till naturområdet i norr. Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor vilket behöver kompenseras med dagvattenanläggningar för att nå miljökvalitetsnormer för vatten.

De tillkommande bostäderna stärker gaturummet som nu får entréer på båda sidor, vilket gör det tryggare och mer aktivt.

Den nya bebyggelsen påverkar dagsljusförhållandena i verksamheter och vissa bostäder i byggnaden på andra sidan Störtloppsvägen.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-06-04 - 2019-08-06.. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2019-06-11 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca 25 personer närvarade.

Samlade synpunkter

Planförslaget som helhet

Boende/sakägare motsätter sig planförslaget som helhet. De anför stor påverkan på omgivningen för många närboende, barn och verksamheter.

Miljökvalitetsnormer, översvämningsrisk

Länsstyrelsen förordar att kommunen arbetar vidare med dagvattenhanteringen inom planen för att säkerställa att detaljplanen bidrar till att MKN för vatten uppnås och att höjdsättningen förtydligas så att avrinningsfunktionen regleras i detaljplanen.

Stockholm vatten AB påpekar att hanteringen av dagvatten skall följa stadens dagvattenstrategi och att dagvatten ska omhändertas inom fastigheten

Naturvärden

Miljö- och hälsoskyddsnämndens anser att de ekologiska värdena för naturmarken som tas i anspråk är relativt höga och förordar en komplettering av naturvärdesinventeringen.

De flesta boende vill bevara naturmarken och ett antal förordar en omfattande nyplantering av vuxna träd vid genomförande av planen.

Kulturmiljövärden och stadsbyggnad

Länsstyrelsen ser positivt på att planförslaget anpassas till närliggande bebyggelse både i volym och i utformning.

Skönhetsrådet ser positivt på byggnadshöjden och sadeltaket mot gatan men anser att huset mot gården bli väl högt och att gavelpartiet mot Vasaloppsvägen medför att byggnaden avviker från de befintliga smalhusen i området. Rådet föreslår en ljusare puts i jordfärg som fasadmateriäl.

Stadsmuseet gör den sammanvägda bedömningen att föreslagen detaljplan kan tillstyrkas ur kulturhistoriskt hänseende och att den södra lamellen möjligen bör sänkas en våning.

Boende/sakägare är kritiska till tätheten och anser att byggnaderna kommer att bli högre än befintlig bebyggelse. De förordar en trevåningsskala. Boende ser negativt på fasader i rött tegel, entréer mot gatan, takform mot gården, balkonger mot gatan och fönstersättningen.

Trafik och parkering

Trafikkontoret, Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen föreslår en fastighetsreglering så att infart till befintliga parkeringsplatser norr om fastigheten ligger på kvartersmark.

Boende oroar sig för ökade trafikstörningar och parkeringsproblem vid Störtloppsvägen då körbanan är smal, vändplanen är liten och parkeringstalet lågt för de föreslagna bostäderna. De menar att trafiksituationen redan nu är besvärlig. Många enskilda framför också att trafikbullret ökar då träden tas bort och ersätts av husfasader som kan ge reflektioner av ljud.

Luftföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Många boende befärar att luften kommer bli sämre med minskad cirkulation till följd av ett trängre gaturum och speciellt under byggtiden.

Olägenhet för grannar

Boende framför oro för försämrad miljö för boende och verksamheter (t ex förskola och dagverksamhet) och hälsoproblem då förslaget gör gatumiljön blir mörkare och trängre och medför ökad insyn, mindre ljusinsläpp och förändrad utsikt för motstående byggnad.

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.

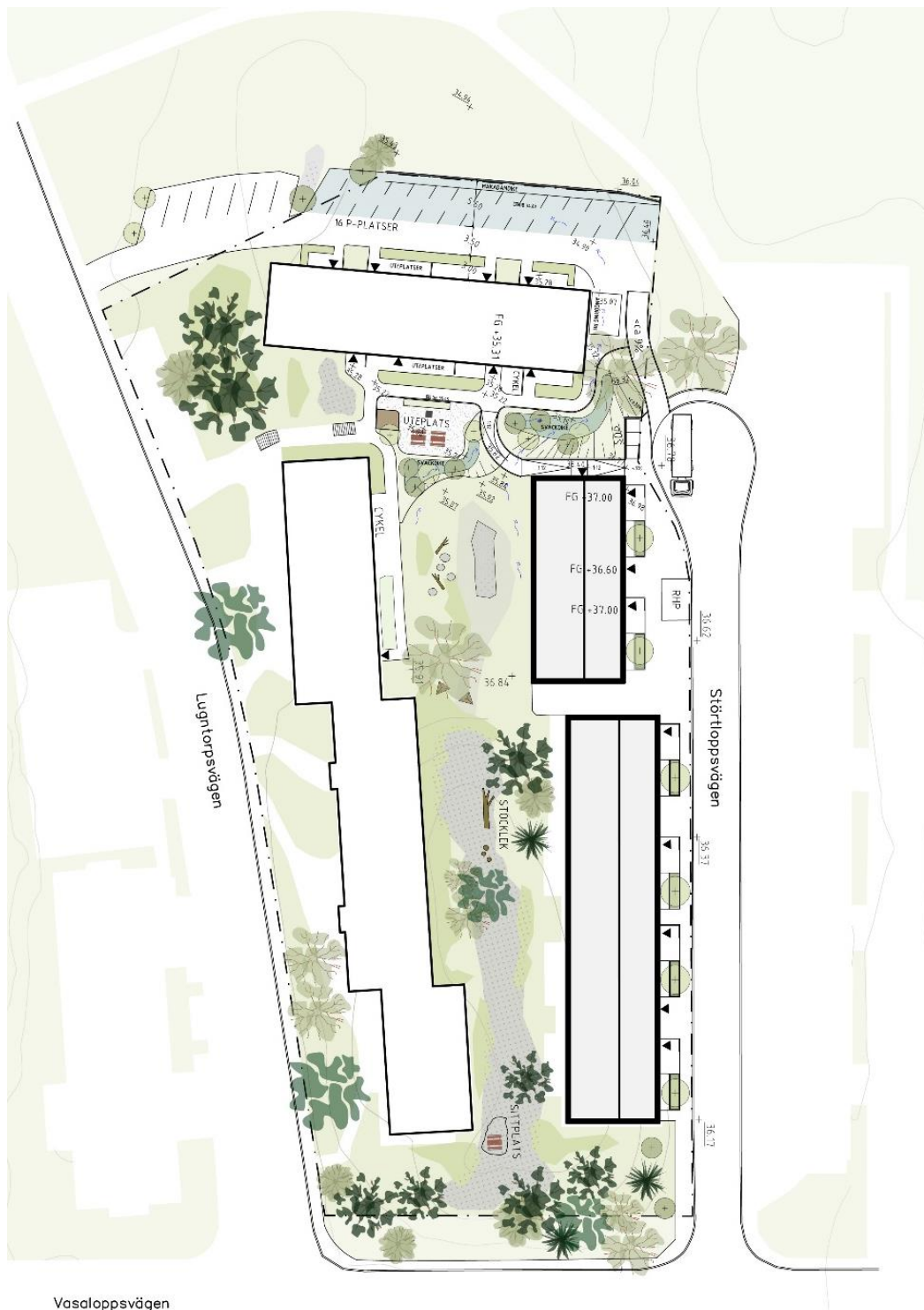
Länsstyrelsen instämmer i sitt samrådsyttrande i att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagna förändringar

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

- Byggnadshöjdernas påverkan på ljus- och insyn på befintlig bebyggelse
- Fasadmaterial och kulör
- Gårdens höjdsättning, utformning och storlek
- Parkering
- Revidering av dagvattenutredning
- Revidering av naturinventering
- Översyn av solstudier
- Justering av planområdets gräns vid vändplanen
- Justering av planområdets gräns på norra sidan för att möjliggöra angöring inom kvartersmark genom överföring av ca 200 kvm parkmark till kvartersmark

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.



Förslag på utökning av planområdet. Cirka 250 kvadratmeter parkmark föreslås överföras till kvartersmark för att möjliggöra angöring på kvartersmark samt större friyta genom flytt av parkeringsplatser på norra sidan av fastigheten. Illustration: Joliark



Förslag på bebyggelse med bearbetad färgsättning, för att bättre ansluta till omgivningen med bibehållen byggnadsvolym/höjd. Illustration: Joliark

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Granskning	kvartal 1, 2020
Antagande	kvartal 2, 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med Heba Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan behovet av ca 50 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och förändrad närmiljö för boende i området samt ianspråktagande av naturmark identifierats. Specifikt gäller det de föreslagna bostadshusens höjd, utbredning längs gatan och påverkan på ljusinsläpp, insyn, utsikt, friyta, vegetation och trafiksituation på den smala delen av Störtloppsvägen samt Backhoppets kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens och områdets kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget kan medföra förändrad närmiljö för de kringboende. Kontoret menar samtidigt att förtätning och utveckling av området i syfte att möjliggöra för nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen inte kan genomföras utan påverkan på omgivningen. Kontoret konstaterar att man som boende i en närförort till Stockholm har att förvänta sig att staden växer och att närmiljön förändras, genom till exempel ändrade ljusförhållanden, minskad utsikt, ökad insyn och minskad grönyta i direkt anslutning till bostaden.

Kontoret sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisning av plansamrådet och beslutar att slutgiltigt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT