

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337Till
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför samråd om förslag till detaljplan för del av Örby 4:1, vid Vedstapelns i Stureby (cirka 70 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ett planförslag upprättas och prövas i plansamråd.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra cirka 70 seniorbostäder längs med Sågverksgatans södra sida i Stureby. Ett antal olika alternativ till ny bebyggelse med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens skala och fotavtryck har studerats. Det alternativ som förordas omfattar tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 70 bostäder i form av seniorbostäder, uppdelat i två delområden. Bebyggelsens skala med två våningar och en tredje indragen våning innebär att byggnaderna förhåller sig både till topografin och villabebyggelsen längs Sågverksgatan. Genom förgårdsmark samt entréer och uteplatser mot gatan möjliggörs ett väl omhändertaget gaturum.

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan villastadens bebyggelse på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna med flerfamiljshus i sydväst. Den föreslagna bebyggelsen blir en naturlig övergång mellan de två stadsdelarnas karaktärer och därigenom en tydlig ny årsring. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl anpassat till platsens förutsättningar.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ett planförslag upprättas och prövas i plansamråd.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans södra sida i form av cirka 70 seniorbostäder i flerfamiljshus i två till tre våningar. 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 bidra till en ökad känsla av trygghet genom sin placering och med entréer ut mot gatan. Syftet är också att bredda gångbanan på Sågverksgatans södra sida.

Bakgrund

Plandata

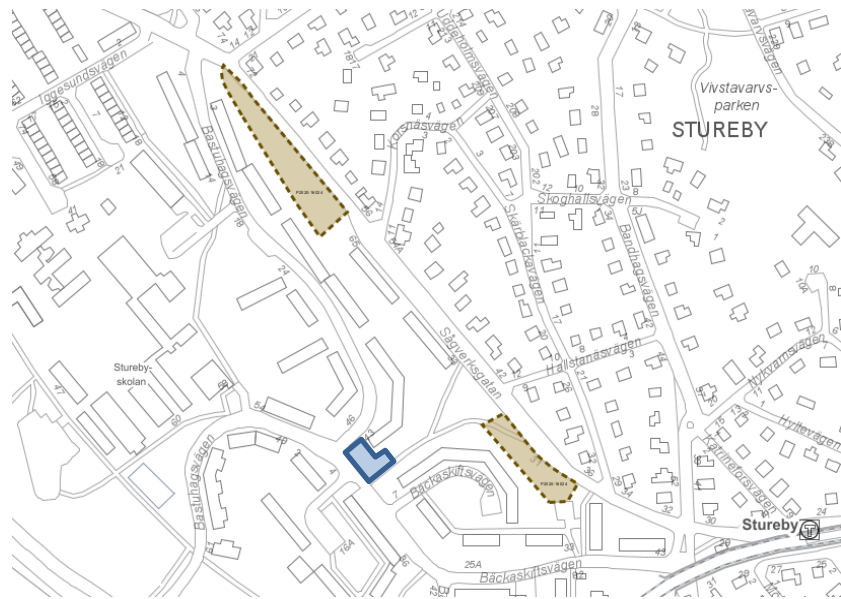
Planområdet ligger strax väster om Stureby tunnelbanestation i stadsdelen Stureby och berör del av fastigheten Örby 4:1 samt Stureby 1:7 och Stureby 1:1. Marken utgörs av sluttande och bitvis låglänt trädbevuxen naturmark. I östra delen finns en befintlig elnätsstation. Det finns flera gång- och cykelstråk 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.

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. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns ett planuppdrag för 24 studentbostäder på Farfarstapplan 2, dnr 2021-08631, där beslut om start-pm föreslås för beslut i oktober 2021.



Aktuellt planområde omfattar båda de markerade bruna ytorna i kartan. Avgränsningen är preliminär. Blå markering redovisar planuppdrag för Farfarstäppan 2 (dnr 2021-08631).

Markägoförhållanden

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.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan villabebyggelsen på andra sidan Sägverksgatan och flerfamiljshusen sydväst om planområdet. Karaktärsmissigt tillhör området flerfamiljshusen men möter villaområdet och blir därmed en övergång mellan två karaktärer i stadsdelen.

I byggnadsordningen karaktäriseras flerfamiljshusen i Stureby som grannskapsenhet. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltsidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Villabebyggelsen i Stureby karaktäriseras i byggnadsordningen som villastad. I vägledningen står bland annat att en utveckling ska ske med utgångspunkt från gatornas och husens anpassning till

terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse ska beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden
Planområdet angränsar till villabebyggelse i Stureby. Vid utveckling ska en anpassning ske till terrängen och närliggande bebyggelse. I vägledningen lyfts bland annat placering, gaturummets gröna karaktär, parkering samt volymer, proportioner och takform som viktiga aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förändring och förtätning.

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. Aktuellt planområde ingår i detta område.

Markanvisning

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

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 karaktärsmissigt till delen med flerfamiljshus men ligger i utkanten av villaområdet längs med Sågverksgatan. Längs Sågverksgatan ligger även ett antal radhus.

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



Snedbild som visar planområdets ungefärliga avgränsning med röda cirklar. Tunnelbanestationen ligger till höger om bilden.

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 i dag delvis är uppdelad i två parallella gator. Den ena gatan följer topografin, och den andra har en planare dragning och var tidigare spårområde.

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 Stads museet, 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.



Bilden visar Sågverksgatan sedd från söder. På bilden ses delningen av gatan längre bort.

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 (fem km) och Stockholms city.

Planområdet ligger cirka 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 minuter) och till Svedmyra (5 5 minuter). En närtrafikbuss går längs Bastuhagsvägen till Svedmyra och Högdalen en gång per timme mitt på dagen under vardagar. Längs Huddingevägen, cirka 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 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.

Teknisk försörjning

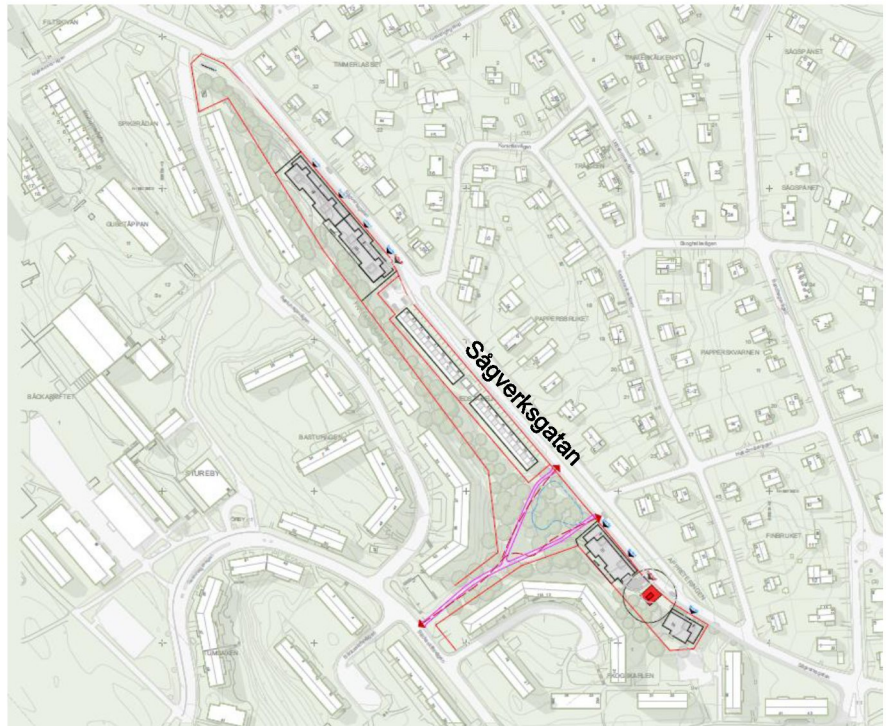
Avloppsledningarna i området består av ett kombinerat system, vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. El- och telenät finns framdragna till området. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

I en inledande fas i planarbetet har flera alternativ till ny bebyggelse studerats, både i form av radhus och flerbostadshus. Bebyggelsens skala, antal våningar, fotavtryck och utbredning har studerats med hänsyn till närliggande bebyggelse och topografi. Genom de alternativ som studerats har utbredningen av föreslagen bebyggelse minskats för att spara ett grönområde i den norra delen och ett grönområde söder om befintliga radhus. Platsen ligger i skärningspunkten mellan villastadens bebyggelse på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna med flerfamiljshus i sydväst. Bebyggelsens skala med två våningar mot gatan och en tredje indragen våning innebär att byggnaderna både förhåller sig till topografin och anpassar sig till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan.

Mot gatan har alternativ som möjliggör en grön förgårdsmark förordats för att möta karaktären med villaträdgårdar på andra sidan gatan.

Planförslaget innebär ny bebyggelse i form av bostäder i två olika delområden längs med Sågverksgatan. Sammanlagt bedöms planförslaget möjliggöra cirka 70 seniorbostäder. Flerbostadshus är lämpligt på platsen då det är nära till kollektivtrafik genom tunnelbana och det finns ett behov av seniorbostäder i stadsdelen. Flerbostadshus möjliggör även garage under husen, vilket kan lämpa sig för seniorbostäder.



Situationsplan med ny bebyggelse i grått. Röd markering visar befintlig elnätstation, och pilarna visar nytt stråk för gångväg där det nedersta är flyttat. Illustrationsplan: Kirsh + Dereka.

I det norra delområdet föreslås ett flerbostadshus i två till tre våningar. Den tredje våningen är indragen från gatan för att anpassa sig i skala till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan. Fasaden avses att delas upp visuellt i kortare fasadlängder med inskjutna delar. Byggnaderna föreslås få parkeringsgarage i källarplan och lägenhetskomplement i de bakre ytorna i entréplanet's souterräng. Det grönområde som sparas norr om byggnaden, längs Sågverksgatan, föreslås fortsatt vara ett grönområde och bedöms inte påverkas av planförslaget.



Bebyggelsen i den norra delen, sedd från söder. Illustration: Kirsh + Dereka.

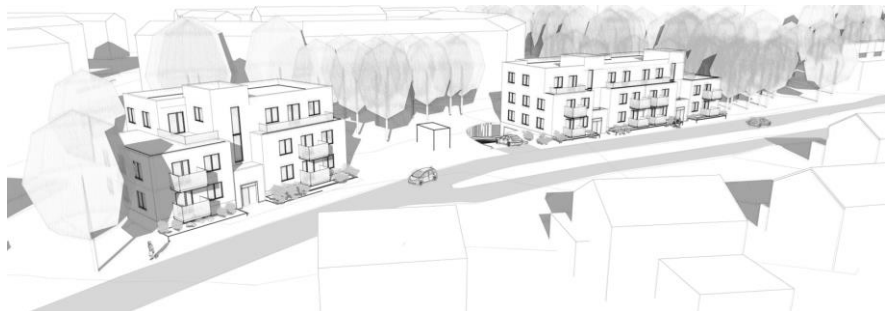


Bebyggelsen i den norra delen, sedd från norr. Illustration: Kirsh + Dereka.

I det södra delområdet föreslås två mindre flerfamiljshus, ett på vardera sidan om befintlig elnätsstation. Byggnaderna avses ha ett respektive två trapphus. Byggnaderna möter villabebyggelsen med en tvåvåningsfasad och en från gatan tredje indragen våning, vilket skapar en trevåningsskala mot flerbostadshuset. Fasaderna mot gatan delas upp i kortare längder med inskjutna delar. I en av byggnaderna föreslås ett parkeringsgarage under mark.



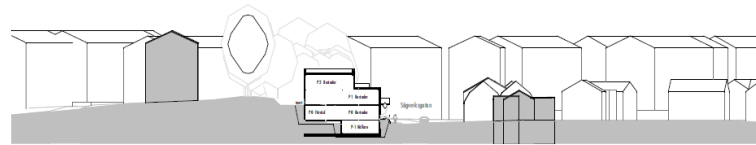
Bebyggelsen i den södra delen, sedd från söder. Illustration: Kirsh + Dereka.



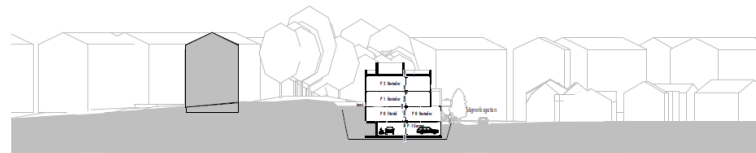
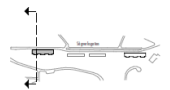
Bebyggelsen i den södra delen, flygvy. Illustration: Kirsh + Dereka.

Mellan husen och gångvägen föreslås förgårdsmark som möter villaträdgårdarna på andra sidan och som därigenom kan bibehålla

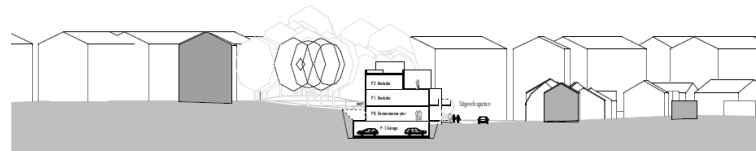
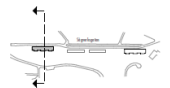
ett grönt gaturum. Byggnaderna föreslås få takterrasser, både privata och gemensamma, för att utöka den tillgängliga gårdsytan.



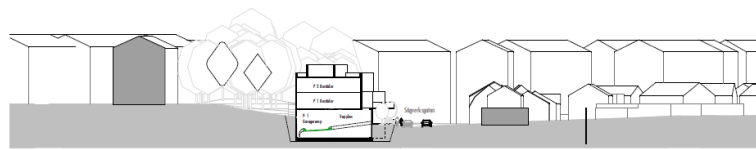
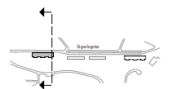
Sektion A1
1:500



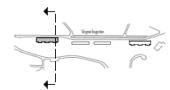
Sektion A
1:500



Sektion A3
1:500



Sektion A4
1:500



Sektion B
1:500



Sektioner av föreslagen bebyggelse från norr till söder. Befintliga flerbostadshus redovisas till vänster och villabebyggelsen till höger om föreslagen bebyggelse.

Sektioner: Kirsh + Dereka.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 70 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära område i tunnelbanans influensområde.

Kulturmiljö i en växande stad

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till två olika karaktärsområden: villastaden på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna uppe på höjden. Genom en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd skala och höjd bedöms bebyggelsen bidra till att länka samman dessa områden. Bebyggelsen avses förhålla sig till sin

omgivning samtidigt som den gestaltningsmässigt ska utgöra en ny årsring.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Byggnadernas placering mot Sågverksgatan kan bidra till en mer levande gatumiljö.

Trygghet

Den föreslagna bebyggelsen längs Sågverksgatan och mot gångvägarna kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet längs med gatan och i parken.

Jämställdhet

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

Barnkonsekvenser

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

Trafik och mobilitet

Parkering avses lösas i garage under mark, och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. Placering av byggnader är studerad med avsikt att minska påverkan på befintliga kopplingar mellan områden. En gångväg kommer att flyttas som en konsekvens av planförslaget. Gångbanan på Sågverksgatans södra sida breddas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Entréer mot Sågverksgatan bidrar till ett tydligare gaturum och att gaturummet kan upplevas mer aktivt. Platsens förutsättningar mellan två områden med olika skala och karaktär är en viktig utgångspunkt för planförslaget och dess skala på 2 + 1 våningar.

Kulturliv, idrott och rekreation

En del av planområdet är utpekad som sociotopyta: en 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 i dag. Eventuell påverkan på ekologiska värden ska studeras, liksom 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 kollektivtrafiknära läge. Området är inte särskilt bullerutsatt och kan därför erbjuda en god boendemiljö.

Teknisk försörjning

Föreslagen utveckling förväntas inte innebära några förändringar av teknisk infrastruktur utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Planen tas fram enligt standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2021-02-04 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden vikten av att bebyggelsen ska utformas med anpassning i uttryck och gestaltning till platsens förutsättningar och omgivande bebyggelse samt ta sin utgångspunkt i skalan hos befintliga radhus på Sågverksgatan.

Alternativ till ny bebyggelse har studerats. Kontoret bedömer att platsen är lämplig för flerbostadshus i två våningar och en tredje indragen våning, vilket innebär att byggnaderna både förhåller sig till topografin och anpassar sig i skala till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inkommit från remissinstanser under tidigare planarbete för området 2018 och bedömts vara relevant även i aktuellt planarbete.

Tidplan

Samråd	december 2021
Granskning	juni 2022
Antagande	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 har tillsammans med byggaktören studerat ett antal olika alternativ till ny bebyggelse, både i form av radhus och av flerbostadshus. Under detta arbete har bebyggelsens skala, antal våningar, fotavtryck och utbredning studerats. Flerbostadshus möjliggör garage under husen och att boendeformen kan lämpa sig för seniorbostäder. Den nya bebyggelsen behöver anpassa sig både till topografin och omkringliggande flerfamiljshus och villor.

Det alternativ som förordas omfattar tre flerbostadshus och är uppdelat i två delområden, norr och söder om befintliga radhus. Kontoret bedömer att platsen är lämplig för flerbostadshus då området ligger inom tunnelbanans influensområde och det är nära till kollektivtrafik. Flerfamiljshus möjliggör seniorbostäder, vilket det finns ett behov av i stadsdelen.

Platsen ligger i skärningspunkten mellan villastadens bebyggelse på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna med flerfamiljshus i sydväst. Den föreslagna bebyggelsen blir en naturlig övergång mellan de två stadsdelarnas karaktärer och därigenom en tydlig ny årsring. Bebyggelsens skala med två våningar och en tredje indragen våning innebär att byggnaderna både förhåller sig till topografin och anpassar sig till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan. Genom inskjutna delar på fasaderna skapas en visuell uppdelning, vilket minskar den upplevda skalan mot Sågverksgatan.

En viktig utgångspunkt har varit att bebyggelsens möte med Sågverksgatan ska bli väl omhändertaget. Genom att entréer, balkonger och uteplatser vänds mot gatan skapas förutsättningar för ett aktivt och tryggt gaturum. Förgårdsmarken med planteringar och uteplatser mot Sågverksgatan möter villaträdgårdarna på andra sidan och bidrar därigenom till ett grönt gaturum. Ett grönområde i norr samt ett grönområde mellan befintliga radhus och den södra bebyggelsen sparas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl anpassat till platsens förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ett planförslag upprättas och prövas i plansamråd.

SLUT