



EXPLOATERINGSKONTORET STADSBYGGNADSKONTORET

2009-06-09
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-00103
DNR 2009-10524-54

Kontaktperson exploateringskontoret
Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2009-08-24
Stadsbyggnadsnämnden
2009-09-03

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret
Torbjörn Johansson
Planavdelningen
Telefon: 08-508 273 52
torbjorn.johansson@sbk.stockholm.se

Markanvisning till Stockholms hem inom del av Midsommarkransen 1:1 vid Främlingsvägen i Midsommarkransen. Startpromemoria för planläggning av ovanstående område (ca 70 lägenheter).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till AB Stockholms hem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för område vid kv Ormbunken 1 mm (område vid Främlingsvägen) under förutsättning att exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning.

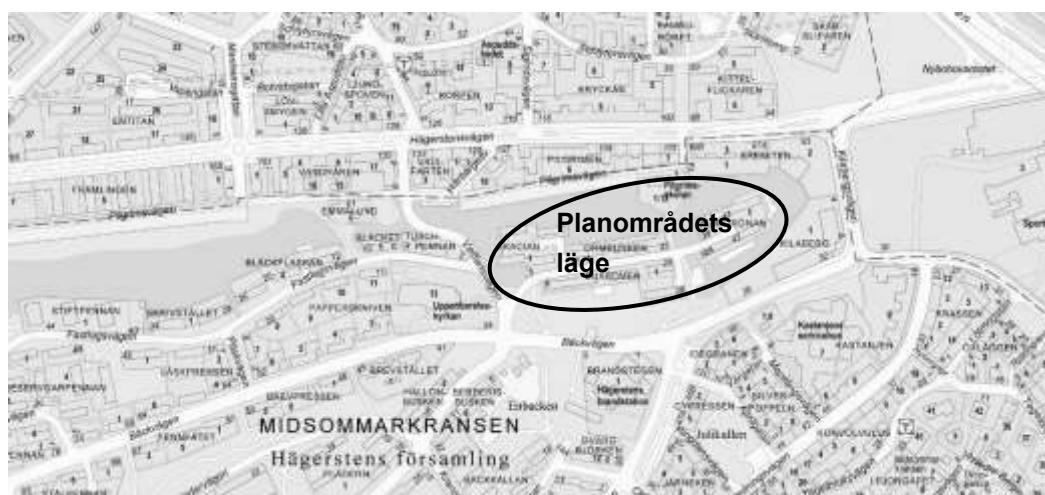
Krister Schultz

t f Arne Fredlund

Sammanfattning

Inom ett område vid Främlingsvägen i Midsommarkransen föreslås nya bostäder i form av flerbostadshus. Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden och befintlig bebyggelses karaktär. Totalt omfattar projektet ca 70 lägenheter. Ny detaljplan krävs då marken idag är planlagd som park, allmän plats.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att det föreslagna projektet är en del av en större helhet och bör ses som ett led i den pågående förtätningen längs stadsutvecklingsstråken mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal.



Bakgrund

Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 vid Främlingsvägen i Midsommarkransen. Bebyggelsen blir en komplettering i befintligt smalhusområde. En planändring är nödvändig för att exploateringen ska kunna genomföras eftersom aktuella platser till största del består av allmän platsmark, park.

Området vid Främlingsvägen är lokaliserat uppe på ett höjdparti där berget stupar brant på flera ställen utanför området. Det består idag av ett välbevarat smalhusområde uppfört under 1940-talet. Många karaktäristiska smalhusdrag finns bevarade så som husens placering, den tidstypiska parkanläggningen runt husen, avsaknaden av balkonger längs Främlingsvägen samt ursprungliga portar och fönster. Karaktäristiskt för området är även de murar som dels tar upp höjdskillnader, dels länkar samman bebyggelsen. Området är grönklassat enligt stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnaderna är 3-4 våningar höga, uppförda i rödbrunt lertegel och har sadeltak. Fasaderna har ett rent formspråk, fria från dekoration och utsmyckning. Förutom bostäder finns det i några av husens bottenvåningar lokaler för verksamheter.



Snedbild från väster över större delen av smalhusområdet längs Främlingsvägen.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Midsommarkransen är i princip jämnt fördelat mellan bostadsrätter (44 %) och hyresrätter (56 %). Kommunala bostadsbolag äger 32 % av hyresrättsbeståndet. 38 % av lägenheterna består av 1 rok, 40 % av 2 rok och 16 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 1 %. (USK per 31 december 2008).

Gällande planer

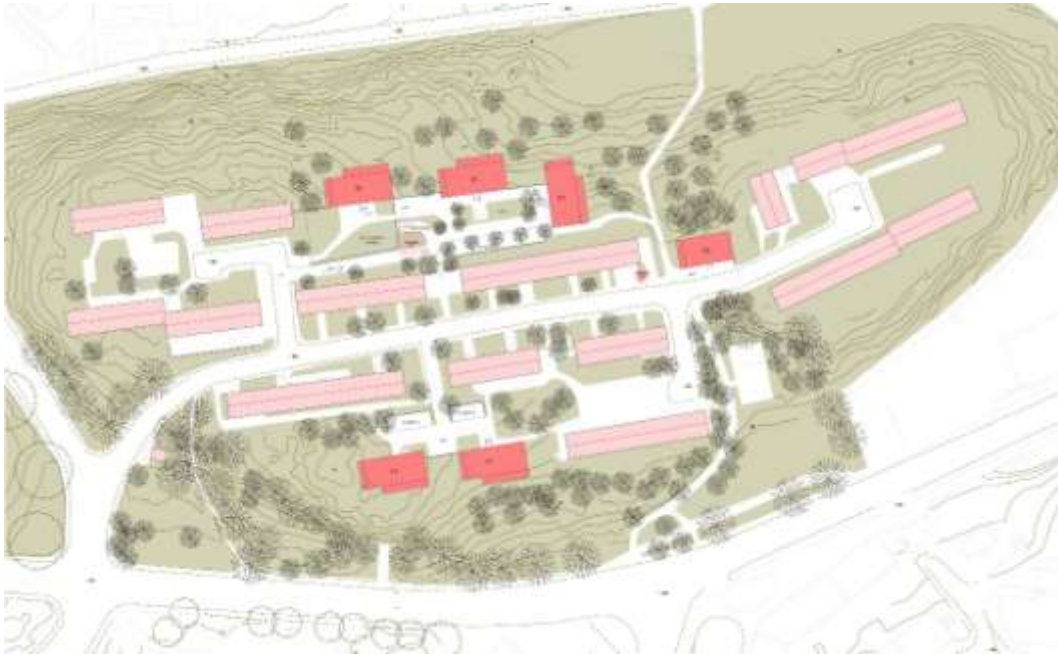
Aktuellt område anges i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse där komplettering kan ske i enlighet med områdets egna förutsättningar, i första hand för lokala behov och genom byggande i goda kollektivtrafiklägen. Området anges också som en kulturhistoriskt värdefull miljö och i Stockholms byggnadsordning karaktäriseras området som smalhusstad. Förhållningssättet är att karaktären ska bevaras och utvecklas. Komplettering kan ske om ny bebyggelse anpassas till smalhusstadens skala och karaktär, om bebyggelsens värdefulla sammanhållna helhet bibehålls och om det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls. Området är inte karterat som värdefullt för stadens grönsstruktur eller som ekologiskt känsligt.

Gällande detaljplaner anger markanvändningen park, allmän plats. Preliminärt planområde berör även en mindre del kvartersmark som ej får bebyggas.

Föreslagna förändringar

Ny bebyggelse föreslås i form av sex flerbostadshus innehållande ca 70 lägenheter. Bebyggelsen med tillhörande utemiljö ska anpassas till områdets kulturhistoriska värde och karaktär vilket bland annat innebär att nya byggnader inpassas i rådande planmönster och att parkkaraktären kring husen bevaras. Det innebär också att befintliga byggnaders höjd, skala och enkelhet med få fasaddetaljer är styrande för ny bebyggelse. Kompletteringen placeras på ett respektfullt sätt mot befintlig bebyggelse så att området även i fortsättningen upplevs som en sammanhållen gestaltad miljö, samtidigt som den nya

bebyggelsen blir ett tillägg med en egen identitet. Ny bebyggelse ska inplaceras i topologin på samma sätt som befintlig, och smalhuskaraktären där fasadernas långsidor är orienterade mot gata ska bevaras. Mellanliggande utblickar bevaras. Bebyggelsen föreslås placeras på tre platser så att nya gårdsbildningar skapas och gaturummet kompletteras.



*Preliminär situationsplan där de mörkare byggnaderna illustrerar den nya bebyggelsen.
Illustration Brunnberg&Forshed.*

Den karaktäristiska parkkaraktären bevaras genom att stora delar av vegetationen runt området sparas och tillåts komma nära in på bebyggelsen. En större lönn på den norra gården är värdefull och bör sparas. I öster finns ett befintligt gångstråk vars sträckning behålls. De befintliga gårdarna avslutas ofta med en karaktäristisk stödmur mot naturmarken. De nyskapade gårdsmiljöerna bör utformas på liknande sätt. Gårdarna ska kunna användas för lek, rekreation och angöring. Gårdarnas utformning studeras vidare under detaljplaneprocessen.



*Tvärsektion genom området efter kompletteringen. De nya husen ses ytterst på bilden. Illustration
Brunnberg&Forshed*

De nya byggnaderna föreslås uppföras i fyra våningar mot befintlig bebyggelse. Mot norr och söder är terrängen starkt kuperad och byggnaderna förses med souterrängvåningar mot den omkringliggande naturmarken. För att de nya byggnaderna på ett bra sätt ska förhålla sig till de befintliga, samtidigt som de får en egen identitet, föreslås fasader av cortenstål. Detta material har egenskaper som påminner om tegel vad gäller beständighet, hållbarhet och hög kvalitet. Materialet anknyter även på ett bra sätt till intilliggande fasaders färg och enkelhet samtidigt som det tillför området något nytt.



Till vänster ses referensexempel på ett hus med fasader av cortenstål. Huset visar på en enkelhet, cortenstålets rödbruna färg och enhetlighet men ändå variation likt en äldre tegelvägg. Den visar även på hur balkonger kan utföras på ett sätt som ger ett lugnt uttryck i fasad.

Foto: Brunnberg&Forshed



Illustrationen visar den nya bebyggelsen. Vegetationen är ett viktigt inslag i gårdsmiljön.
Illustration: Brunnberg&Forshed



*Balkonger utformas så att de inte bryter enkelheten i fasadernas karaktär.
Illustration: Brunnberg&Forshed*



*Illustrationen visar på den nya
bebyggelsens relation till befintlig samt
den gårdsbildning som de nya husen
skapar tillsammans med den äldre.
Illustration: Brunnberg&Forshed*

Parkering föreslås i huvudsak lösas i garage men även som markparkering längs de nya angöringsgatorna på kvartersmark. Fördelning och utformning av parkering utreds vidare i planarbetet.

Det bergrum som finns under en del av området bedöms ej påverkas av föreslagen exploatering. Frågan utreds vidare under planarbetet.

Förslag till markanvisningar, genomförande och ekonomi

Exploateringskontoret föreslår att aktuella markområden inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 vid Främlingsvägen anvisas till Stockholmshem. Stockholmshem äger alla befintliga bostadsfastigheter vid Främlingsvägen. Såväl fastighetstekniskt, med blivande gemensamma gator och andra ytor, som förvaltningsmässigt faller det sig därför naturligt med Stockholmshem som byggherre i detta projekt. Sedan år 2007 har staden givit fem markanvisningar, en i innerstaden och fyra i ytterstaden, om totalt 263 lägenheter till Stockholmshem.

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom exploateringskontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka. Sammantaget bedömer exploateringskontoret att projektet ger ett överskott till staden.

Planarbetet ska bekostas av byggherren. En förutsättning för att planarbete ska påbörjas är att planavtal träffas mellan byggherren och stadsbyggnadskontoret.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets preliminära bedömning är att förslagets genomförande inte kommer att innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Området ingår inte i något större grönsamband och den tilltänkta bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden. Det är emellertid av vikt att låta den rådande parkkaraktären med större träd mellan husen bestå. Större solitära träd bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under projektets gång. Vidare kontakt kommer att tas med miljöförvaltningen avseende konsekvenserna för miljön.

Vad gäller påverkan på de kulturhistoriska värdena ska ny bebyggelse utformas så att de på ett bra sätt förhåller sig till de befintliga kulturhistoriska värdena. Befintliga byggnader och planmönster är styrande i utformningen och

lokaliseringen av den nya bebyggelsen. Under planarbetet kommer kontakt att tas med stadsmuseet avseende hänsynstagande till de kulturhistoriska värdena under planarbetet.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor kommer att utredas i det kommande planarbetet. Kontoren bedömer att stadens mål för tillgänglighet kan uppnås.

Planförfarande och tidplan

Detaljplanerna föreslås handläggas med normalt planförfarande utan program.

Start-PM SBN	3 kv 2009
Plansamråd	1 kv 2010
Ev ställningstagande SBN	2 kv 2010
Utställning	2 kv 2010
Antagande SBN	3 kv 2010

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadsstrategi

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna exploateringen måste ses i ett större sammanhang. Utifrån ett övergripande hållbarhetsperspektiv måste staden byggas tätare för att minska den miljömässiga påverkan en utglesad stad ger upphov till. Alternativet att inte bygga i lägen med komplicerade miljöförhållanden skulle skapa en stadsstruktur som för lång tid låser fast oss i ett större bilberoende och energibehov än vad vi har idag.

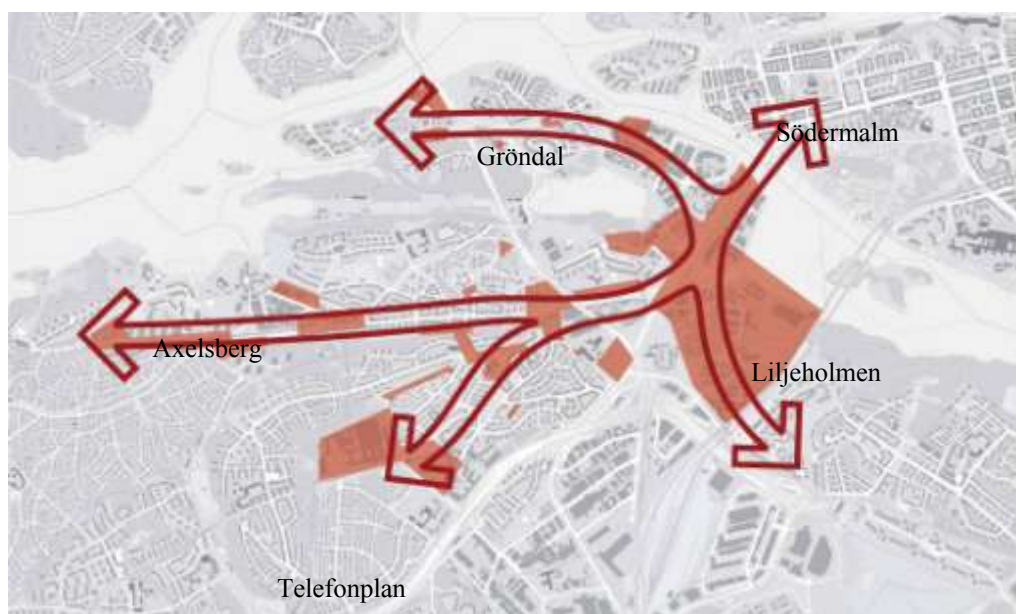
Både i stadens budget för 2009 och i Vision för 2030 framhålls att i linje med översiktsplanens principer ska staden byggas inåt och planeringen fokusera på en tät, miljövänlig stad med ett rikt och varierande stadsliv. Stockholm ska vara en sammanhållen stad utan fysiska och sociala barriärer. Stadsplaneringen bör bidra till en bättre integration och en större trygghet i staden genom att länka samman olika stadsdelar. Ytterstadens och innerstadens stadsdelar ska knytas till varandra i urbana stråk. Tillväxten ska ske bl.a. i kransen runt innerstaden, där föreslaget projekt återfinns.

Ett av stadsbyggnadsnämndens budgetmål för 2009 är att det ska vara möjligt att göra bostadskarriär inom den egna stadsdelen. Därför måste det finnas en god blandning av olika upplåtelseformer och en variation i bebyggelsen.

Stadsutvecklingsstråk

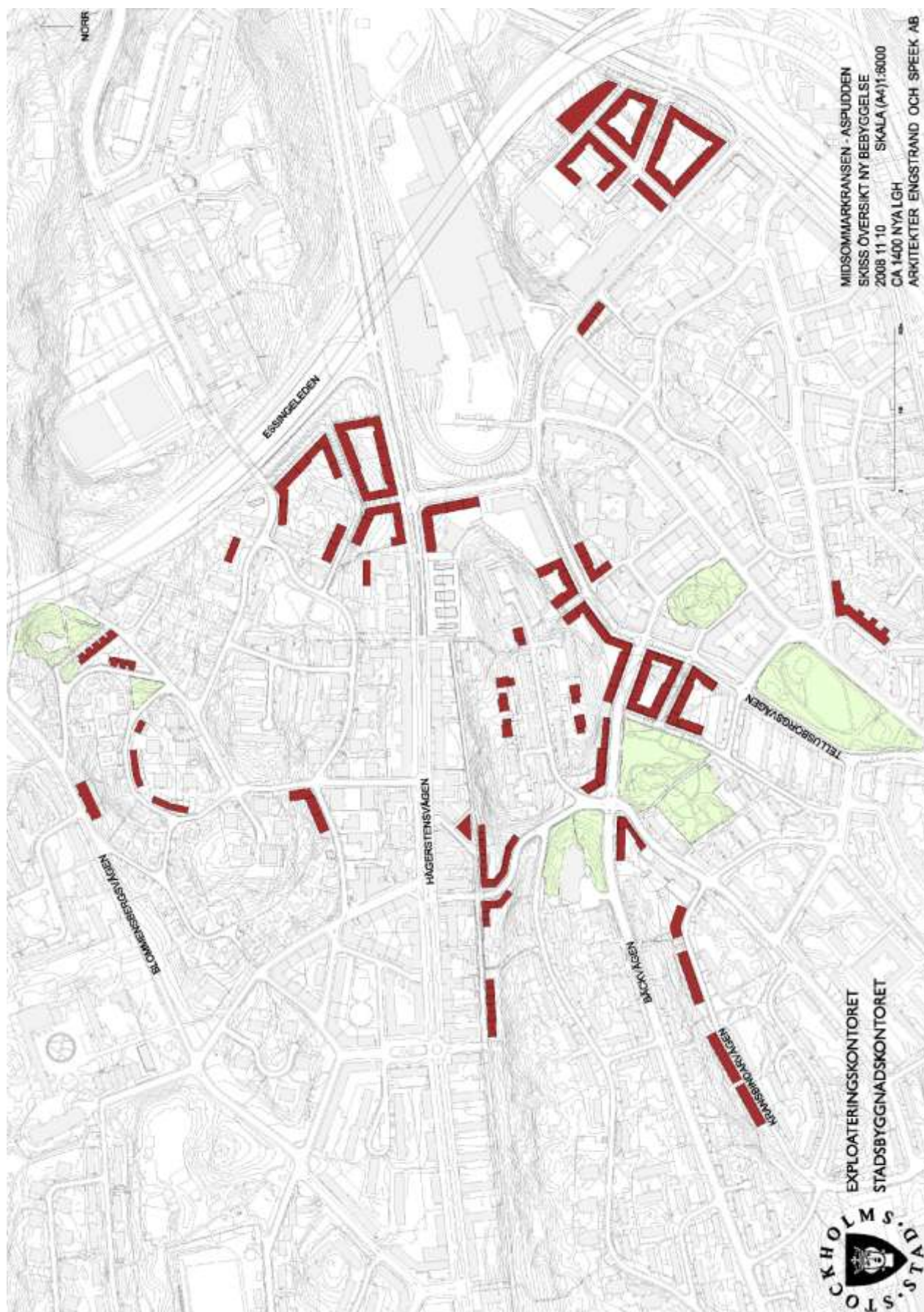
Staden arbetar medvetet med en utveckling av stråket mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, liksom att stärka

Liljeholmens funktion som centrum och knutpunkt. Områdena som ligger längs stråken kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Områdena planeras därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsetäthet etc.



*Stadsutvecklingsstråk mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal
Illustration: Stadsbyggnadskontoret*

Som ett led i arbetet med att utveckla stråken studeras ett antal projekt i Aspudden och Midsommarkransen. Dessa stadsdelar har goda förutsättningar för förtätningar med väl utbyggd kollektivtrafik, ett förhållandevis gott serviceutbud samt en delvis redan etablerad tät stadsstruktur. En koncentration av projekt återfinns utmed de stora stråken Hägerstensvägen och Tellusborgsvägen. Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter, en helhet med bostäder, verksamheter, service, torg och parker mm. Totalt omfattar projekten ca 1400 lägenheter i området. Projekten finns sammanställda i nedanstående helhetsbild. Bilden är framtagen gemensamt av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Den ska ses som en långsiktig vision och syftar till att användas som underlag för den fortsatta stadsutvecklingen i området med nya markanvisningar och planarbeten.



Helhetsbild stadsutveckling Aspudden-Midsommarkransen-Telefonplan.

Slut