

Utlåtande 2013: RIII (Dnr 311-252/2013)

**Detaljplan för område vid kv. Martallen i stadsdelen
Midsommarkransen, Dp 2007-36263-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för område vid kv. Martallen i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2007-36263-54 antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett flerfamiljshus i Midsommarkransen med ca 45 lägenheter och lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2010, men detta beslut upphävdes av Mark- och miljödomstolen som ansåg att planen inte överensstämde med den översiktsplan som gällde när planarbetet påbörjades, varför kommunfullmäktiges delegation till stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen föll. Ärendet tas nu om med antagande i kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden. Redogörelse för samtliga instansers yttranden, såväl inom som utom Stockholms stad, finns i bilaga 6, utställningsutlåtande.

Mina synpunkter

I Midsommarkransen möts flera stadskaraktärer, dels den klassiska stenstaden med sina slutna kvarter, dels den funktionalistiska staden med sina lamellhus i naturen. Blandningen är en av områdets stora kvaliteter.

Förslaget till detaljplan för del av kvarteret Martallen stämmer mycket väl överens med vår vision om *Promenadstaden*, en mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service och kultur. I linje med stadens cykelsatsningar är det viktigt att möjligheten att anlägga cykelparkeringar i anslutning till byggnaden utnyttjas.

Den tillkommande bebyggelsen har utformats med inspiration från befintlig bebyggelse i närområdet och getts ett livligt taklandskap. Byggnaden placeras i liv med Svandammsvägen och förses med en kort, men viktig vinkel in i kvarteret som är betydelsefull för att skapa ett tydligt, stadsmässigt gaturum.

Jag ser den nya bebyggelsen som ett positivt tillskott för både stadsdelen och staden som helhet och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Samrådsredogörelse
6. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att delvis godkänna detaljplan för kvarteret Martellen
2. Samt att vidare anföra följande

Stockholm växer som aldrig förr och det behövs byggas många nya bostäder för att möta efterfrågan. Miljöpartiet har ett bostadsförsörjningsansvar att leva upp till men också ett ansvar för att bidra till en stad där de gröna kvaliteterna värnas och utvecklas. I kvarteret Martallen i Midsommarkransen anser Miljöpartiet i stadshuset att en förtätning är möjlig under förutsättning att bebyggelsens utformning anpassas till omgivningen samt att den grönyta som tas i anspråk kompenseras med andra grönytor med

likvärdiga ekologiska kvaliteter. Vinkeln in i naturmarken bör utgå och större respektutrymme bör lämnas till befintlig villa på fastighet Martallen 34. Den befintliga trädningen bör bevaras och hushöjden minskas med åtminstone ett våningsplan.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Roger Mogert (S) enligt följande.

Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen är inte tillfredsställande. Även inom ramen för den detaljplan som nu antas bör förbättrande förändringar kunna göras, genom exempelvis ett materialval som gör att byggnaderna passar bättre med befintlig bebyggelse.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för område vid kv. Martallen i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2007-36263-54 antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett flerfamiljshus i Midsommarkransen med ca 45 lägenheter och lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2010, men detta beslut upphävdes av Mark- och miljödomstolen som ansåg att planen inte överensstämde med den översiktsplan som gällde när planarbetet påbörjades, varför kommunfullmäktiges delegation till stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen föll. Ärendet tas nu om med antagande i kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 februari 2013 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Hassan Said Mahamed m.fl. (S), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Utlåtande

Bakgrund

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och 1:3 samt fastigheten Martallen 34. Området avgränsas i norr och väster av Svandammsvägen, i öster av kringliggande bostadsfastigheter och i söder av naturmark. Svenska Hem i Bromma Mark AB äger Martallen 34. Övrig mark inom planområdet ägs av staden. Exploateringsnämnden beslöt 2007-05-14 att markanvisa ett område inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Svenska Hem i Bromma AB. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.



Planområdets läge vid Svandammsparken.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 december 2007 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för område vid kv. Martallen. Vid ställningstagandet inför utställning beslutade stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2008 att den södra lägre huskroppen skulle utgå. I Öp 99 markeras stadsdelen 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. I *Promenadstaden* – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, ingår området som en del av den centrala stadens utvidgning.

Nacka tingsrätts mark- och miljödomstols beslut att upphäva planen

Nacka tingsrätt mark- och miljödomstolen har beslutat att upphäva stadsbyggnadsnämndens beslut att anta planen för område invid kv. Martallen i Midsommarkransen. Det huvudsakliga motivet var att planen inte stämmer överens med Öp 99 vilken gällde när planarbetet påbörjades. Därmed faller fullmäktiges delegation till stadsbyggnadsnämnden att anta planen. Kontoret delar inte denna uppfattning och har i denna tolkning stöd av länsstyrelsen. I Öp 99 klassas Midsommarkransen 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. Domstolen har i sitt domskäl valt att tolka enligheten med Öp 99 på byggnadsordningen, där Midsommarkransen klassas som äldre förstad. Byggnadsordningen är i huvudsak koncentrad på stadsbyggnadskaraktärer och förhållningssättet till dessa.

Planförslaget

Förslaget innebär att ett nytt flerfamiljshus med ca 45 lgh och lokaler i bottenvåningen mot norr kan uppföras. Gestaltningssidén för husen bygger på en kontrast mellan ett livligt taklandskap och mer återhållna fasader, med inspiration från befintlig bebyggelse i närområdet. Förslaget innebär att huset placeras i liv med Svandammsvägen och förses med en kort vinkel in i kvarteret. Förslaget har fyra våningar plus inredd vindsvåning mot Svandammsvägen. Husvolymen bryts ner i flera delar genom att följa vägens höjning och trappas upp mot öster. En lägre byggnadskropp tar ner skalan och möter villan i öster. Mot gården finns fler utskjutande partier, liknande stora burspråk som går ned till mark.





Fågelperspektiv från torget

(Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).

Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage i ett plan under gården. Garaget an- görs via en ramp från den del av Svandammsvägen som går in i kvarteret. Förslaget innebär ett parkeringstal på 0,5 p-platser/lgh. I dagsläget finns möjlighet att rymma ytterligare parkeringsplatser i garage i närområdet om detta blir nödvändigt. Utöver detta kan besöksparkering ske på allmän gatumark. Stadens mål avseende tillgänglig- het bedöms kunna uppnås.



*Gatuperspektiv Svandammsvägen
(Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).*

Fastigheten Martallen 34 planläggs enligt gällande plan och med skyddsbestämmelse att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Byggrätt för ytterligare utbyggnad medges ej.

För att anlägga bebyggelsen måste berget sprängas ur. Bergsskärningen ska utformas så att den blir en kvalité för bostadsgården, med en brant klippträdgård som tar upp höjdskillnaden mot berget. Delar av dagens villaträdgård tas i anspråk för det nya bostadshuset. Fastighetsgränsen och mötet mellan det nya huset och muren mot Svandammsvägen ska utformas med hänsyn till villaträdgårdens kulturmiljö. En trappa anläggs från Svandammsvägen genom muren till en gångväg runt gården. En häck längs gångvägen bildar tydlig gräns mot villaträdgården.

Upprustning av Svandammsvägen

Enligt trafikkontorets trafik- och gatumiljöplan föreslås korsningarna mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen samt Svandammsvägen och Övre bergsvägen byggas om. Denna föreslår att gatan görs smalare och en torgyta anläggs i mötet med Svandammsparken. Gatan smalnas av till 17 m, på norra sidan breddas gångbanan och en trädrad planteras. Tillkommande bebyggelse anpassas till den nya gatusektionen. En förutsättning för ett genomförande av gatuombyggnaden är att föreliggande detaljplan antas.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En bullerutredning har genomförts. Fasaden mot Svandammsvägen utsätts för ekvivalent ljudnivå på upp mot 60 dBA och maximal ljudnivå på 85 dBA. Stadens mål för buller kan dock uppnås: det är möjligt att uppföra bostäder med en planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida. Samtliga lägenheter får tillgång till ljuddämpad uteplats eller balkong mot gården. Husets skärmande effekt gör att ljudnivåerna mot gården kommer ligga på nivåer under 55 dBA ekvivalent nivå och under 70 dBA maximal nivå. Närheten till E4 gör att en ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA inte kan garanteras.

Ur kulturmiljösynpunkt innebär förslaget en påverkan av hus och markbehandling ca 10 meter in i villaträdgårdens nordvästra hörn. Avståndet mellan villan och den högre delen på nytillkommande byggnad är 13 m, motsvarande avståndet mellan villans östra fasad och byggrätten på angränsande fastighet Martallen 35. En anpassning av husvolymernas skala sker genom att tillkommande hus trappas ner med en lägre byggnadsdel i tre våningar mot villan.



Fasadvy Svandammsvägen

(Illustration: Brunberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).

Vid uppförande av bebyggelsen krävs att berget sprängs ur och mycket lite av det befintliga berget går att spara. Ekdungen i söder består av träd i varierande ålder och storlek. Större delen av ekdungen kan sparas, inklusive den större ek med en stamdiameter mellan 81-90 cm som finns upptagen i stadens ekdatabas. I denna är den klassad som klass 3, vilket är den minst värdefulla kategorin. Några ekar måste dock tas bort, bland annat en större ek intill Svandammsvägen. Den grönyta som försvinner föreslås kompenseras genom trädplantering längs Svandammsvägen och vid de nya torgytorna i korsningen mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen. Svandammsparken utvidgas något vid korsningen mellan Vattenledningsvägen och Oktobergatan. Trädplantering utmed gatan bidrar till att skapa en sammanhängande grönstruktur mellan Svandammsparken och Midsommarparken.

Plansamråd

Planförslaget sändes ut på remiss och samråd 16 juni - 29 augusti 2008. Länsstyrelsen,

Lantmäterimyndigheten, Exploateringsnämnden, Fortum Distribution AB, Stadsbyggnadsnämndens handikappråd, Stockholms brandförsvär, Trafikkontoret – avdelningen för avfall och Vägverket Region Stockholm hade ingen erinran och/eller någon mindre synpunkt. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ansåg att man i möjligaste mån bör verka för att park- och naturmarkens biologiska mångfald värnas. Planområdet har naturvärden och rekreativa värden, men kontoret gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot något av de delmål i stadens miljöprogram. Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrkte förslaget till detaljplan med den föreliggande utformningen. En förtätning är möjlig men en utformning bör sökas som passar till omgivningen. Stockholms stadsmuseum ansåg att bebyggelsen bör sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse. Trafikkontoret ansåg att parkeringstalet är lågt med hänsyn till förväntat bilnehav. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ansåg att förslaget skulle påverkas positivt om det föreslagna bostadshuset minskades så att en större del av naturmarken sparades.

Boende och bostadsrättsföreningar inom planområdet var starkt kritiska och inkom med skrivelser mestadels mot planförslaget. Synpunkter handlade främst om att den planerade bebyggelsen inte passar in i stadsdelens karaktär och att huset blir för högt och tätt i relation till intilliggande hus gata. Detta ger även sämre solförhållanden och störningar för dagens boende. Stadsdelen får ta oproportionerligt stor del av utbyggnaden av bostäder relativt övriga staden. Grönytekomensationen med nyplantering av träd längs Svandammsvägen anses otillräcklig. Synpunkter framfördes även att området har höga naturvärden och att befintliga träd har en funktion att rena luften. Gränsande bostadsrättsföreningar är oroliga för skador på fastigheterna till följd av sprängningsarbeten. Det inkom även synpunkter angående hur tillgänglighet till gården för kringliggande fastigheter via kvartersgatan ska säkerställas. (För en utförlig redovisning, se bilagd samrådsredogörelse.)

Utställning

Detaljplanen var utställd under tiden 26 maj – 23 juni 2010. De synpunkter som framförts under utställningen är i stort de samma som de synpunkter som framfördes under plansamrådet. (För en utförlig redovisning, se bilagt utställningsutlåtande.)

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trots att flertalet av de boende är emot den föreslagna bebyggelsen anser kontoret att genomförande av projektet är lämpligt då det tillskapar bostäder i ett attraktivt, centralt läge i Midsommarkransen.

Två övergripande strategier enligt *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar. Liljeholmen och Telefonplan är två av dessa tyngdpunkter, vilka ska integreras med Midsommarkransen för att skapa en sammanhållen stadsmiljö med många funktioner och kvaliteter.

Midsommarkransen ligger även inom det band av stadsdelar som gränsar till dagens innerstad och omfattas av den centrala stadens utvidgning. En fortsatt förtätning

med bostäder och verksamheter ska ske så att den höga tillgängligheten kan tas tillvara och möjligheterna att stärka kopplingarna mellan olika stadsdelar kan utnyttjas. Det övergripande målet ska vara att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etcetera. Det innebär en omvandling inom flera av närförorterna i syfte att uppnå detta mål.

I samband med utvecklingen längs Tellusborgsvägen kommer korsningen vid Svandammsvägen – Vattenledningsvägen att få ökad betydelse som knutpunkt längs stråket till tunnelbanan. De skuggningseffekter och den grönyteförlust som kommer att uppstå av den föreslagna bebyggelsen är inte av sådan omfattning att den inte kan accepteras i detta centrala läge i stadsdelen. Avstånd från den nya byggnaden till befintliga hus är vid de två trängsta punkterna 8,0 m.

Bebyggelsen vid de centrala delarna av Svandammsvägen och vid korsningen mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen är i huvudsak fyra våningar hög och försedd med sadeltak. Runt korsningarna finns flera exempel på sockelvåningar med lokaler vilket i praktiken innebär att husen blir fem våningar höga. Den föreslagna bebyggelsen är i huvudsak fyra våningar med inredd vind, vilket följaktligen är i samma skala som en stor del av den kringliggande bebyggelsen. Förslaget har till utställningen ändrats enligt stadsbyggnadsnämndens beslut att den södra, lägre huskroppen skulle tas bort. Den högre delen kvarstår.

Stadsbyggnadskontoret använder grönkartan som ett planeringsunderlag där de områden som är klassade som värdefull naturmiljö utreds i varje enskilt fall. Med undantag för ett fåtal ekar samt den bredkroniga eken vid Svandammsvägen kommer hela skogsbeståndet i kvarterets inre delar att sparas, däribland den döende ek som påtalas i flera yttranden. Denna del planläggs ej och inga förändringar av den mer otuktade karaktären av skogen föreslås. Enligt genomförd trädinventering har inget träd en stamdiameter över 0,75 m.

Grönytekomensationen sker med syftet att utveckla stråket och de rekreativa värdena längs Svandammsvägen, i enlighet med sociotopkartan. Med hänsyn till grönyte-tillgången i Svandammsparken och de föreslagna kompensationsåtgärderna är förlusten av ekarna acceptabel. Om ett byggprojekt påverkar fladdermöss krävs tillstånd från Länsstyrelsen inför byggstart. Detta bevakas dock i senare skeden och är inget hinder för detaljplaneläggning.

Förslaget tillgodoser behovet av tillkommande parkeringsbehov för nyexploateringen. Det tillskott av trafik som förslaget medför bedöms inte påverka luftkvaliteten i närområdet nämnvärt. Störningar och risk för skador i samband med byggnation regleras i PBL 9 kap 1§ och är ej en planfråga. En riskanalys för sprängning har genomförts av byggherren som visar att en byggnation är möjlig. Hur exploateringen ska genomföras för att minimera störningar bevakas i senare skeden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte anta detaljplanen, samt anföra följande:

Den föreslagna platsen lämpar sig inte för byggnation, det är naturmark och berg vilket innebär sprängning och störningar för de boende samtidigt som de förlorar viktig naturmark. Det föreslagna huset passar inte in i omgivningarna och tar inte hänsyn till terrängen.

Detaljplanen avstyrks helt eftersom intrånget i naturmarken fortfarande är stort och att det generellt i Midsommarkransen med omnejd är långt avstånd mellan skogsliknande naturtyper. Det backiga, lite vilda området är en spännande miljö som bör bevaras för områdets befolkning.

Byggnaden kommer att påverka och dominera alltför mycket över kulturfastigheten Martallen 34.

Särskilt uttalande gjordes av Hassan Said Mahamed m.fl. (S) enligt följande.

Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen är inte tillfredsställande. Även inom ramen för den detaljplan som nu antas bör förbättrande förändringar kunna göras, genom exempelvis ett materialval som gör att byggnaderna passar bättre med befintlig bebyggelse.