



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Peter Jacobsson
Tfn 08-508 26 906

PLANBESKRIVNING

1(14)

2008-06-09

S-Dp 2007-36263-54

Plankonsult
Nyréns Arkitektkontor AB
Henrik Storm
Tfn 08-698 43 51

Nyréns Arkitektkontor AB
Maria Engström
Tfn 08-698 43 94

Förslag

Detaljplan för område vid kv Martallen
i stadsdelen Midsommarkransen i Stockholm
S-Dp 2007-36263-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med en bilaga med solstudier samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

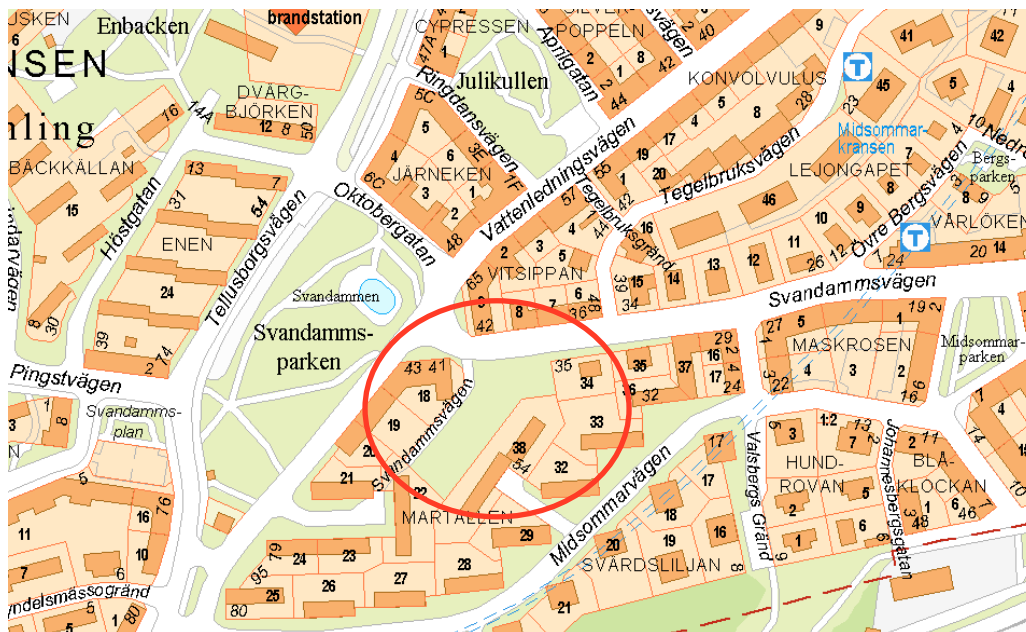
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ett flerfamiljshus med ca 60 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen. Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage under gården. Delar av allmän platsmark föreslås överföras till kvartersmark.

PLANDATA

Planområde

Planområdet utgörs av del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och 1:3 samt fastigheten Martallen 34. Området avgränsas i norr och väster av Svandammsvägen och mot övriga håll av kringliggande bostadsfastigheter.

Bilaga: Solstudie



Markägoförhållanden

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. Staden kommer att sälja marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området 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. Stockholms byggnadsordning karaktäriserar området som äldre förstad. Komplettering kan ske om områdets karaktär bevaras och utvecklas. Gatumönster, kvartersindelning och hushöjder är särskilt viktiga samt den äldre förstads mångsidighet och attraktivitet som kombinerad miljö för boende och verksamheter. Detaljplaneförslaget bedöms ha stöd i gällande översiktsplan och ett planprogram är därför inte nödvändigt.

Området är inte karterat som värdefullt för stadens grönstruktur eller som ekologiskt känsligt.

Detaljplan

För övervägande delen av planområdet gäller stadsplan P1 2355A som vann laga kraft 1940-07-19 vilken anger markanvändningen park för de delar som utgörs av naturmark. Fastigheten Martallen 34 är planlagd för bostadsändamål. För Martallen 34 gäller även tilläggsplan P1 8343 från 1987-03-25 i vilken befintlig villa är q-märkt med skyddsbestämmelse att byggnadens exteriör inte får förvanskas. För den allmänna gatan in i kvarteret gäller en tilläggsplan antagen 1945-07-06.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Markområdet som föreslås för bostadsbyggnation utgörs idag av naturmark bestående av branta berghällar i norra delen. I södra delen växer ett äldre ekbestånd. Fastigheten sträcker sig in i kvarteret och omges av flerfamiljshus i 3-4 våningar. Karaktären längs Svandammsvägen är varierande med slutna partier med flerfamiljshus placerade med fasad direkt mot gatan, fristående mindre flerfamiljshus med förgårdsmark och äldre villatomter. Byggnaderna är av skiftande karaktär och ålder.



Svandammsvägen sedd mot söder. Planområdet utgörs av naturpartiet i övre högra hörnet.

Östra delen av planområdet, fastigheten Martallet 34, utgörs av en äldre villatomt med höga kulturvärden. Villan har enligt stadsmuseets klassificering stort kulturhistoriskt värde, grön färg på kartan. Bostadshuset är uppfört 1922 och trädgården ligger upphöjt från gatan. Höjdskillnaden tas upp av en stenmur vilken ger en tydlig rumslik avgränsning av gatan. Gatan in i kvarteret är smal och används främst till parkering för intilliggande fastigheter. Vändplan saknas.



Planområdet vid Svandammsvägen, sett från Svandammsparken.



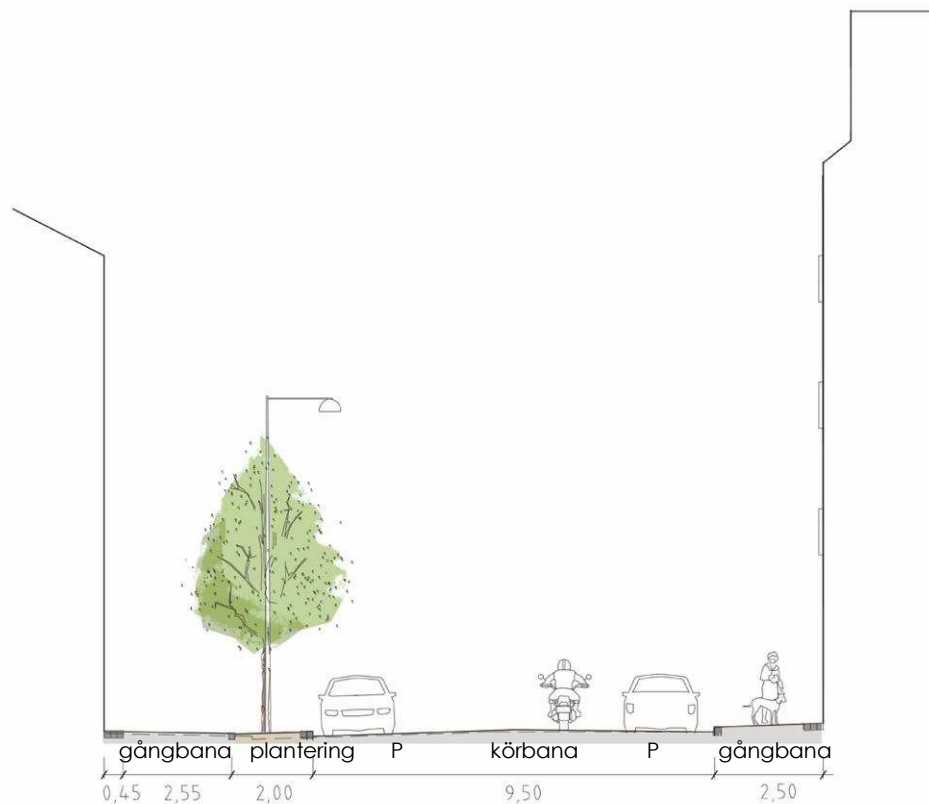
Befintlig naturmark med ekar inom planområdet, sett mot fastigheten Martallen 22 i sydväst.



Trädgården vid villan på fastigheten Martallen 34.

Upprustning av Svandammsvägen

Enligt trafikkontorets trafik- och gatumiljöplan föreslås korsningarna mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen samt Svandammsvägen och Övre bergsvägen byggas om. En programutredning för upprustningen av Svandammsvägen pågår. Denna föreslår att gatan görs smalare och en torgyta anläggs i mötet med Svandamsparken. 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.



Sektion ny gatuutformning Svandammsvägen (Illustration: Grontmij).



Plan över föreslagen gatuutformning vid korsningen Svandammsvägen och Vattenledningsvägen (Illustration: Grontmij).

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att ett nytt flerfamiljshus med ca 60 lgh och lokaler i bottenvåningen kan uppföras på fastigheten. Gestaltningssidén för husen bygger på en kontrast mellan ett livligt taklandskap och mer återhållna fasader, med inspiration från befintlig bebyggelse i närområdet. Byggrätten reglerar att huset placeras i liv med Svandammsvägen och vinklar in i kvarteret längs en

kvartersgata. Förslaget har fyra våningar plus inredd vindsvåning mot Svandammsvägen och kvartersgatan. 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).

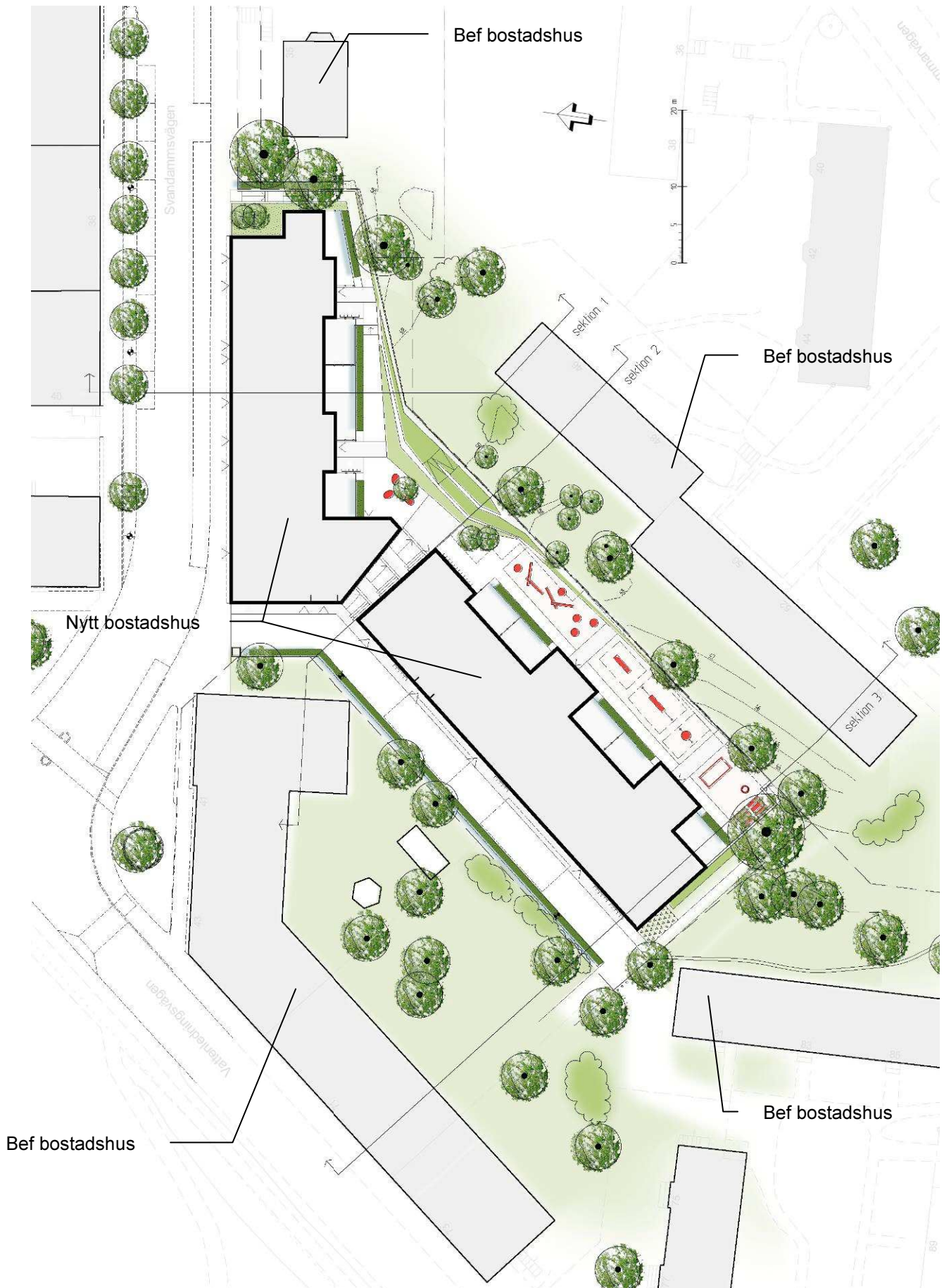
I det nordvästra hörnet bildar huset hörn mot den nya torgytan mot Svandammsparken. Hörnet markeras genom en högre byggnadsdel i fem våningar plus indragen takvåning. I hörnet och längs bottenvåningen mot Svandammsvägen placeras bostadsentréer och lokaler.

Fasader ska utföras putsade utan synliga elementskarvar. Rörelsefogar döljs lämpligen med stuprör.

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



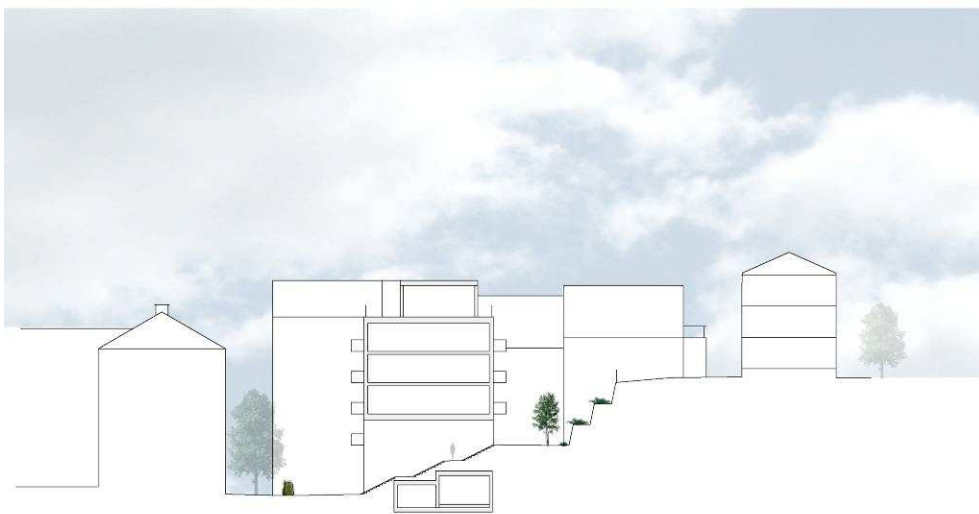
Fasadvy Svandammsvägen (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).



Situationsplan (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).



Sektion 1 (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).



Sektion 2 (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).



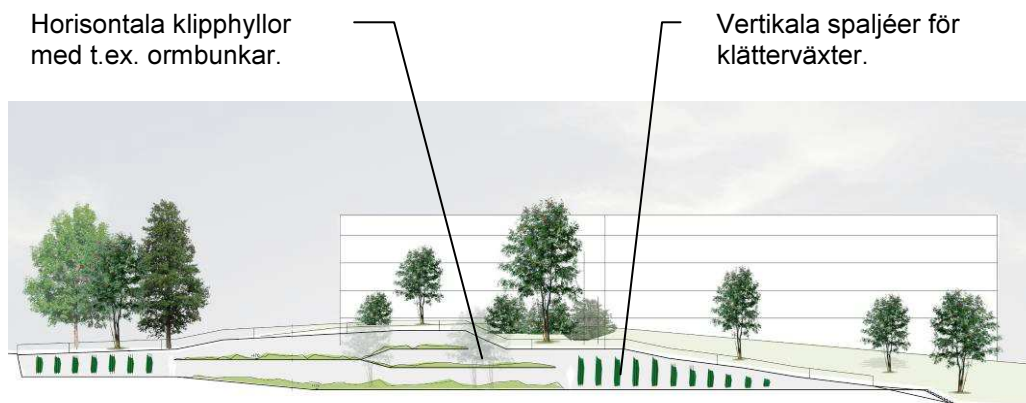
Sektion 3 (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).



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

Mark, vegetation och friytor

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. Vid släntfoten anläggs en remsa med fuktgynnade perenner och halvgräs. Som kontrast till de horisontala klipphyllorna kläs de brantare bergslänterna med sekvenser av vertikala spaljeer för klätterväxter.



Principutformning av sprängkant på bostadsgården. (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).

En portik i vinkeln mellan huskropparna vid kvartersgatan ger en genomsikt och möjlighet att nå gården. På gårdens södra del kan gemensamma ytor för umgänge och lek placeras. Närmast huset finns möjlighet att anlägga uteplatser och cykelparkeringar.

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.

Kvartersgatan utformas med plattsatt yta mot fasad som skapar en möblerbar zon för cykelparkering mm. En häckplantering bildar gräns mot grannfastigheterna och belysning placeras längs tomtgränsen.

Service

Matbutik och annan närservice finns inom gångavstånd från planområdet, främst på Vattenledningsvägen och Svandammsvägen i närheten av tunnelbanan.

Gator och trafik

Den del av Svandammsvägen som idag vinklar in i kvarteret överförs från allmän gata till kvartersmark. Vid slutet av gatan anordnas en T-vändning för mindre bussar och transporter. Uppställningsplats för brandfordon anordnas längs kvartersgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett gott kollektivtrafikläge ca 200 m från Midsommarkransens tunnelbanestation.

Parkering och angöring

Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage i två plan, under gården och huset mot kvartersgatan. Garagen angörs via separata ramper från kvartersgatan. Förslaget innebär en parkeringsnorm på 0,8 p-platser/lgh. Utöver detta kan besöksparkering ske på allmän gatumark.

I samband med ombyggnaden av Svandammsvägen försvinner åtta allmänna parkeringsplatser från gatan invid planområdet. Parkeringsplatserna ska ersättas på annan allmän plats i närområdet.

Tillgänglighet

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Tillgängligheten till bostäderna från gatan är god. Genom att uppföra byggnaderna med genomgående trapphus kan gården nås från alla lägenheter. Större delen av gården ligger på plan mark ovan parkeringsgarage. Parkeringsgaragen under husen och gården nås via hiss. Sopnedkast ska anläggas i varje trapphus. Uppställningsplats för brandfordon på kvartersgatan kan även nyttjas som uppställningsplats för färdtjänstfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el och värme

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme i Svandammsvägen. Befintlig fjärrvärmeledning går under föreslagen byggrätt och måste läggas om.

Avfallshantering

Sophantering föreslås lösas genom sopsug med sopnedkast i varje trapphus och uppsamlingscistern vid Svandammsvägen. Hur sophantering kommer att utformas undersöks vidare till utställningen av detaljplanen. Stadens riktlinjer för sophantering ska följas.

Solstudie

Det nya bostadshuset får goda ljusförhållanden med förmiddagssol på gården under stora delar av året. Sommartid når eftermiddagssolen fasaden mot Svandammsvägen. Befintlig vegetation på berget håller samma höjd som de

nya husen, vilket innebär att ljusförhållandena inte ändras markant för befintliga kringliggande bostadshus. *Se bilaga solstudier.*

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Buller

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. De bör i normalfallet inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Gällande riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad utomhus är 55 dB(A). I enlighet med Boverkets allmänna råd kan i centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån skall vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Svandammsvägen trafikeras av ca 500 fordon per årsmedeldygn på den aktuella sträckan. Andelen tung trafik är försumbar. Inga bussar trafikerar gatan.

En bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemanssons. Fasaden mot Svandammsvägen utsätts för ekvivalent ljudnivå på upp mot 60 dBA och maximal ljudnivå på 85 dBA.

Utredningen visar att riktlinjer för trafikbuller inte kan uppnås. Boverket har utformat allmänna råd för buller i planeringen. I lägen där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, kan nya bostäder medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot en tyst eller ljuddämpad sida.

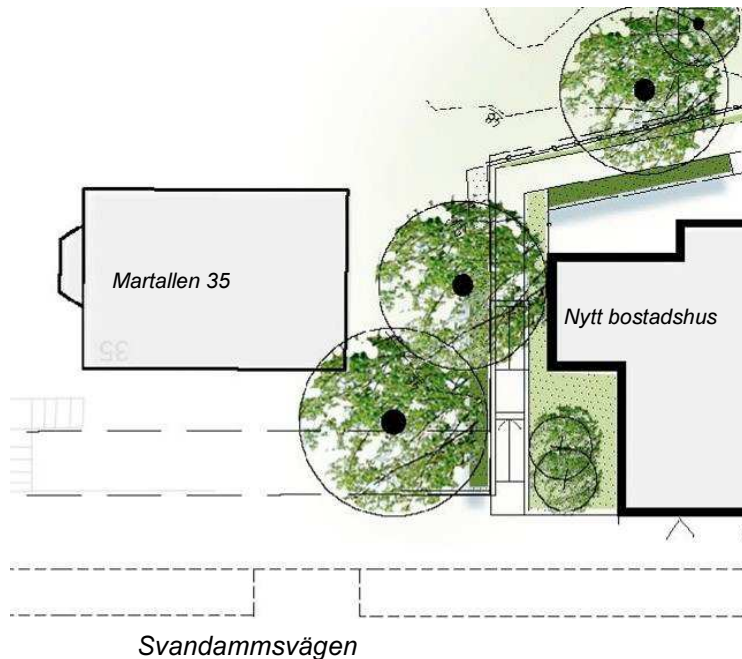
Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad.

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.

Kulturmiljö

Förslaget innebär en påverkan av hus och markbehandling ca 10 meter in i villaträdgårdens nordvästra hörn. Avståndet mellan villan och den högre delen på nytillkommande byggnad motsvarar 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. Anpassning sker även i utemiljön genom att befintlig mur längs Svandammsvägen avslutas med en trappa genom muren liknande entrémotivet till villan. Planen reglerar att en lägre stödmur anläggs mellan trappan och det nya huset för att ta upp höjdskillnaden och anpassa mötet mellan byggnaderna. En ny avgränsning av villaträdgården kan bildas genom att en häck planteras längs av gångväg mellan husen. Se illustrationer.



*Martallen 35
Nytt bostadshus*

Martallen 34

*Mötet mellan villan på Martallen 34 och det nya bostadshuset, fasadvy och situationsplan.
(Illustrationer: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).*

Natur

Vid uppförande av bebyggelsen krävs att berget sprängs ur och mycket lite av det befintliga berget och ekdungen inom fastigheten går att spara. Ekdungen består av träd i varierande ålder och storlek. En större ek med en stamdiameter mellan 81-90 cm finns upptagen i stadens ekdatabas. I denna är den klassad som klass 3, vilket är den minst värdefulla kategorin. Trädet ingår inte heller i något kärnområde. Eken är döende och det finns inte registrerat att några särskilda arter finns i den. Döende träd är däremot allmänt värdefulla för insekter mm. Området är dock inte förbundet med några andra eklokaler i närområdet, varför värdet är begränsat främst till den enskilda eken. Området är inte heller någon del i några ekologiska spridningskorridorer och har inte kontakt med det större ekbestånd som finns ca 300 m söder om planområdet. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att eken inte är av så stor betydelse att den inte kan fällas.

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. Nyplantering av träd och andra vegetationsytor kommer även att ske på bostadsgården. Även om den grönytekomensation som föreslås inte kan ersätta den funktion som eken/ekarna fyller så bidrar trädplantering utmed gatan till att skapa en sammanhängande grönstruktur mellan Svandammsparken och Midsommarparken.

Geotekniska förhållanden

En stor del av planområdet består av berg i dagen. Den södra delen är överlagrad med ett tunt jordlager. En geoteknisk utökad undersökning har genomförts för att bestämma bergets kvalitet och art, samt sprickbildningar. Sprängning kommer att ske dikt mot fastighetsgräns i öster. Den geotekniska undersökningen rekommenderar en kombination av försiktig och skonsam sprängning samt bergförstärkning för projektet.

Dagvatten

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det är inte möjligt att infiltrera dagvatten inom fastigheten eftersom större delen av marken består av berg eller gårdsbjälklag. En del av dagvattnet kan dock tas tillvara som en tillgång för fuktgynnade växter vid berget. Dagvattnet föreslås istället ledas till ett fördröjningsmagasin i den södra delen av fastigheten för att sedan avledas till stadens dagvattensystem.

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider gällande riktvärden.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Henrik Storm och Maria Engström, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Gustaf Schneider och Lena Wohlström från exploateringskontoret. Från byggherren Svenska Hem i Bromma AB har Thomas Andersson och Erik Engström medverkat. Byggherrens arkitekter är Johanna Gill och Emma Håkansson på Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och landskapsarkitekter Johan Forsman och Mattias Gustavsson på Tema landskapsarkitekter. Samråd har även skett med Jan-Erik Hollander, Grontmij AB och Hanna Borg, trafikkontoret, avseende ombyggnad av Svandammsvägen.

Peter Jacobsson
Verksamhetsutvecklare plan