



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Andrew Blank

Tfn 08-508 27 226

ANKOM

2014-03-04

DNR 2012-13758

2014-02-21

PLANSAMRÅD

Dnr 153-133/2014
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning
Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Lantarbetaren 13 i stadsdelen Enskede Gård, SDp 2012-13758

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för 40 studentbostäder i anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheten Lantarbetaren 13.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte i form av ett öppet hus kommer att hållas mellan kl. 18.00 och 20.00 den 25 mars 2014 - i Enskedefältets skolas matsal.

Planförslaget visas under tiden 4 mars – 14 april i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Förslaget finns även på stadsdelsförvaltningen, Slakthusplan 4, de tider lokalen har öppet, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 14 april 2014 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer 2012-13758-54

Andrew Blank

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Sakägare enligt fastighetsförteckning
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede – Årsta - Vantörs Stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Trafikförvaltningen
Idrottsförvaltningen
LOCUM AB
Posten Meddelande AB, Serviceområde Enskede
Skönhetsrådet
Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stockholms studentkårers centralorganisation SSCO
Stokab
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova
Utbildningsförvaltningen
YIMBY

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Andrew Blank
Tfn 08-508 27 226

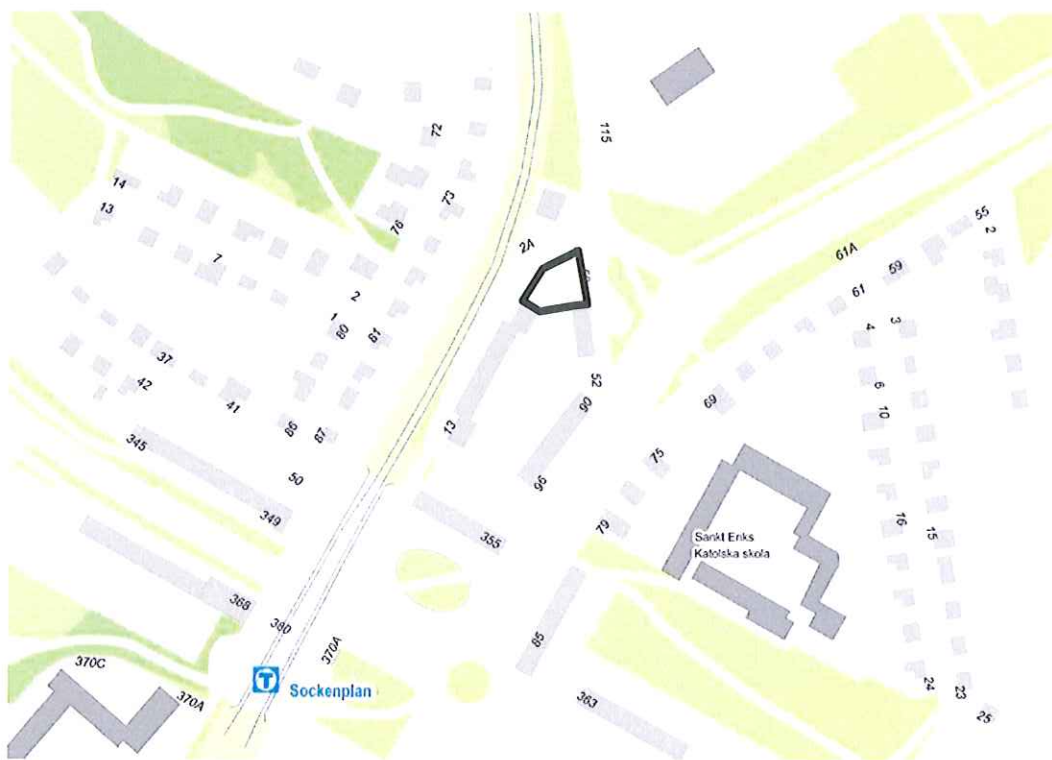
SAMRÅDSHANDLING
DNR 2012-13758
2014-02-21
1(12)

ANKOM

2014 -03- 04

Dnr 153-133/2014
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Planbeskrivning
Detaljplan för Lantarbetaren 13 i stadsdelen
Enskede Gård, S-Dp 2012-13758
cirka 40 studentlägenheter



Planområdets ungefärliga läge i svart



Sammanfattning

Familjebostäder önskar uppföra cirka 40 studentlägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen består av två huskroppar som byggs ihop med befintliga lamellhus. Marken är idag planerad som mark som inte får bebyggas. Ett nytt hus i denna del av fastigheten kan sluta gården och ge en bättre ljudmiljö för hela kvarteret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra studentbostäder genom tillbyggnad av befintliga flerbostadshus inom fastigheten Lantarbetaren 13.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande. En preliminär tidplan föreslås nedan.

Plansamråd	kvartal 2 2014
Granskning	kvartal 3 2014
Antagande i SBN	kvartal 4 2014



Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Lantarbetaren 13 i stadsdelen Enskede

Gård, S-Dp 2012-13758 cirka 40 studentlägenheter	1
Sammanfattning	1
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planområdets avgränsning	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Stadsbild	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Service	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	8
Planförslag	8
Ny bebyggelse	9
Markplantering och bostadsgård	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
Konsekvenser	11
Behovsbedömning	11
Störningar och risker	11
Tidplan	12
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Verkan på befintliga detaljplaner	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Genomförandetid	12

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Övrigt underlag

Bullerutredning (Acoustic Consulting and design) 2013-08-20

Medverkande

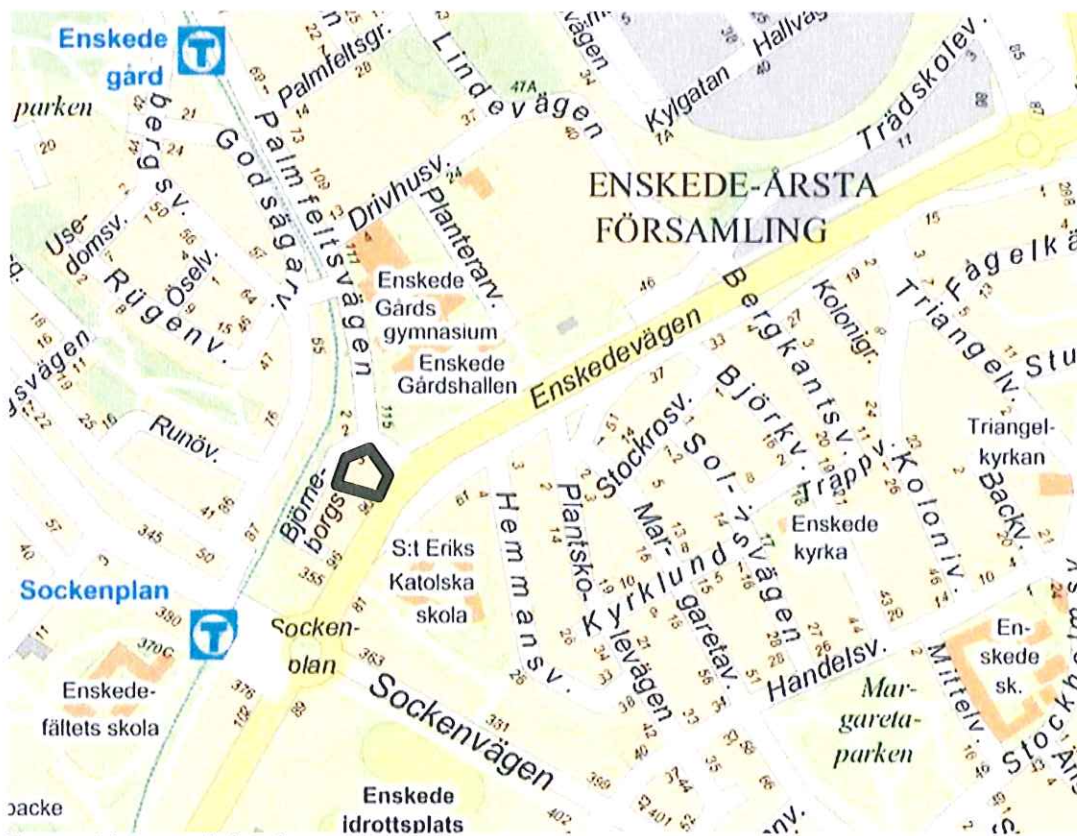
Ärendet handläggs av Andrew Blank, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret, med konsultmedverkan av Tony Andersson och Anine Alexandersson på WSP Stadsutveckling. Bebyggelseförslaget är framtaget av Familjebostädernas arkitekter Leontina Barreto och Charlotte Stuveback på Origo arkitekter i samarbete med Stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 studentbostäder genom tillbyggnad av befintliga flerbostadshus inom fastigheten Lantarbetaren 13.

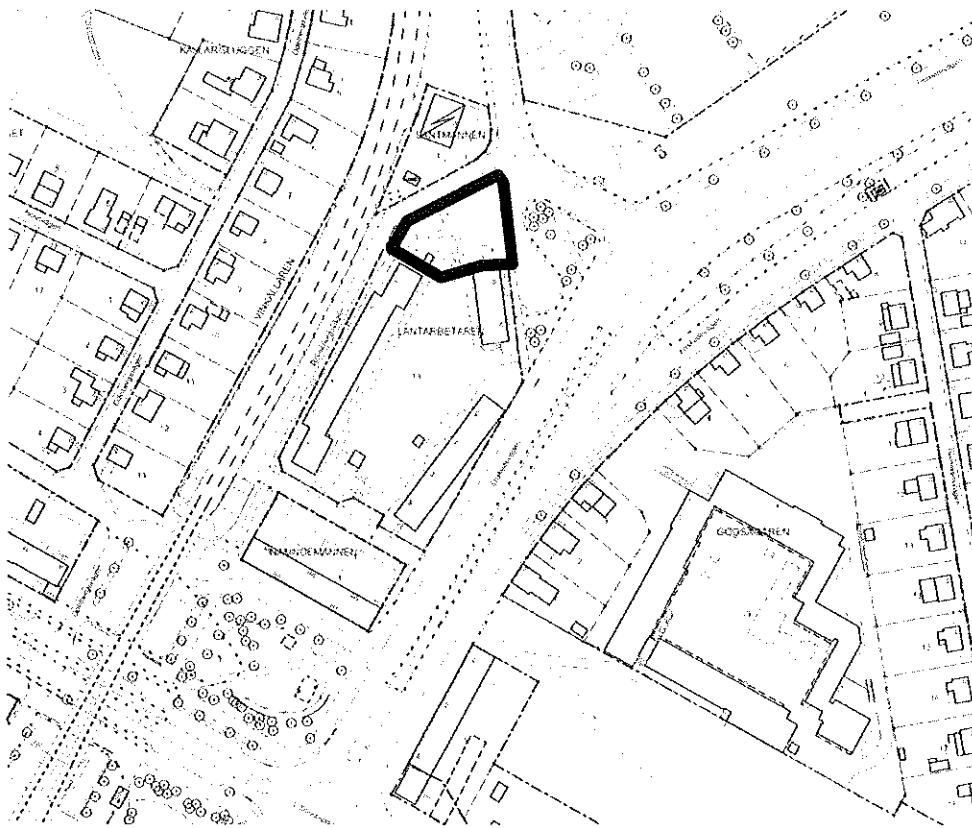
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden



Planområdets ungefärliga läge i svart

Fastigheten Lantarbetaren 13 ligger ca 200 meter nordöst om Sockenplans tunnelbanestation och ca 500 meter söder om Enskede Gårds tunnelbanestation. Fastigheten är ca 6000 m² stor och ägs av AB Familjebostäder. Planområdet omfattar ca 950 m² och utgörs av den norra delen av fastigheten.



Planområdets ungefärliga läge i svart

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas av befintlig bebyggelse i söder, Björneborgsvägen i nordväst och Palmfeltsvägen i nordöst.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella område är angivet som tät stadsbebyggelse i översiktsplanen, Promenadstaden. Enligt översiktsplanen behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar med bostäder, verksamheter och anläggningar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden för att kunna uppfylla planeringsinriktningar och uppnå en hållbar tillväxt. Det framgår även att en omvandling av befintliga stadsmiljöer och kompletteringar med ny bebyggelse ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

Planområdet angränsar till den del som utpekats som "centrala stadens utvidgning" i översiktsplanen. Enskede Gård ingår inte i något av de strategiska områdena för den centrala stadens utveckling. Däremot gränsar Enskede Gård till Gullmarsplan som utpekats som ett stadsutvecklingsområde i Promenadstaden.

Detaljplan

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan P1 2456, fastställd 1940. Detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse i tre våningar. För planområdet anger gällande plan att marken inte får bebyggas.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten Lantarbetaren 13 är uppförd på 1940-talet och består huvudsakligen av tre lameller i tre våningar med ljusa putsade fasader. Lamellerna är av varierande längd, där det västra huset består av tre sammanbyggda delar med en förskjutning i både sid- och höjddled. Bebyggelsen är placerad friliggande runt en stor och lummig innergård. Entréerna är huvudsakligen placerade mot gatan. Kvarterets struktur är inte karaktäristisk för närområdet som i huvudsak domineras av friliggande villor i öster och väster och av en skola i norr. Husens placering kring den öppna gården med tydliga öppningar och sikt mellan husen in mot gården är ovanlig för området.



Befintlig bebyggelse på Lantarbetaren 13



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inom fastigheten Lantarbetaren 13 är gulklassad av stadsmuséet. Detta innebär att bebyggelsen har ett visst kulturhistoriskt värde men även ett miljöskapande värde.

Stadsbild

Planområdet ligger inom stadsdelen Enskede Gård där bebyggelsen främst består av villor som uppfördes under 1920- och 1930-talen i enlighet med trädgårdsstadens egnahemsprincip. Vid Palmfeltsvägen ligger villorna på en höjd över tunnelbanespåret.

Natur

Mark och vegetation

Det befintliga bostadskvarteret har en stor gemensam öppen gård med flera uppvuxna träd och riklig grönska som i norr binds ihop med en tät träddunge. Marken inom planområdet utgörs till största delen av denna träddunge. Träden i dungen har inte någon viktig betydelse för den ekologiska strukturen i området. Öster om dungen finns en mindre parkering som omgärdas av några högre träd som skärmar av bebyggelsen, och utgör en fond mot Enskedevägen

och Palmfeltsvägen. Gården är huvudsakligen plan. Marken utmed den västra delen av kvarteret är belägen ca 1 meter högre än angränsande gång- och cykelbana.



Korsningen Palmfeltsvägen/Björneborgsvägen

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan består större delen av planområdet av lera.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren - Årstaviken (SE3 657631-162883). Enligt VISS, januari 2014, har Mälaren – Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status och tillfredsställande kemiskt grundvatten. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Recipienten för dagvatten är Mälaren-Årstaviken.

Service

Begränsad service i form av matbutik, restauranger, caféer m.m. finns närmast vid Sockenplan. Flera skolor finns i omgivningen.

Gator och trafik

Planområdet nås idag via tillfart från Björneborgsvägen. Parkering sker huvudsakligen utmed lokalgator i

Gång- och cykeltrafik

I området finns cykelvägar längs med de större vägarna, Enskedevägen och Palmfeltsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Sockenplan ca 200 meter sydväst om planområdet. Enskede Gårds tunnelbanestation finns ca 500 meter norr om planområdet. Tillgång till busstrafik finns också.

Störningar och risker

Buller

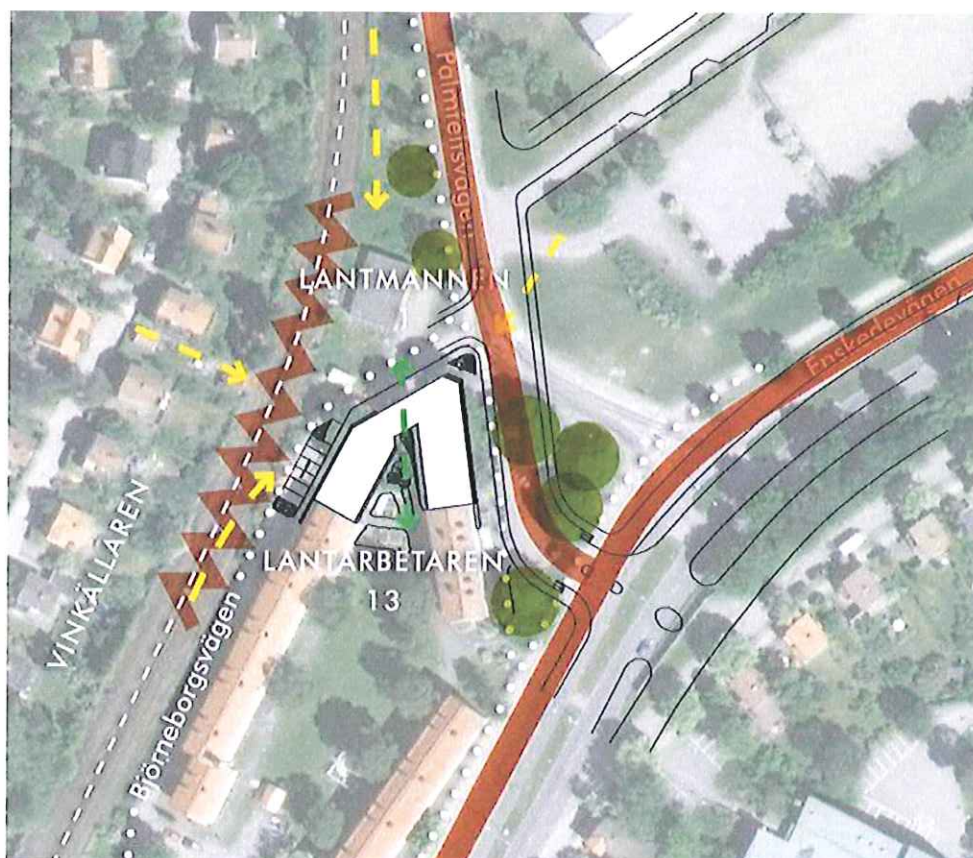
Planområdet är utsatt för trafikbuller både från spår- och vägtrafik. Enligt miljöförvaltningens bullerkartor påverkas planområdet av ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA.

Vibrationer

Marken inom föreslaget planområde utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Planförslag

Planförslaget innebär att cirka 40 studentlägenheter byggs ihop med de befintliga lamellhusen i den norra delen av fastigheten. Ett nytt hus i denna del av fastigheten kommer delvis att sluta gården och ge en bättre ljudmiljö för hela kvarteret.



Planområdets utbredning och omgivningens struktur (Origo arkitekter). Tunnelbanan bildar en barriär i väst. Gula pilar symboliserar siktlinjer och den gröna pilen sambandet mellan gård och gata.

Tillbyggnaden kommer att anpassas till de befintliga husen med hänsyn till höjd och volym men kommer att ges ett modernare uttryck för att tydligt skilja nytt från gammalt. Den befintliga bebyggelsen har förskjutningar i sidled och i höjd, detta tas även upp i föreslagen bebyggelse. De nya husen är mellan fem

och sex våningar. Den nordöstra delen får en egen utformning genom ett högre våningstal och loftgång mot gården.

Ny bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse har ett centralt placerat trapphus och loftgångar. Trapphuset länkar ihop de två huskropparna. Trapphuset utformas som ett släpp mellan de två huskropparna för att medge en fortsatt genomsikt genom kvarteret och samtidigt kunna fungera som en lykta när det är mörkt.



Föreslagen bebyggelse från norr (Origo arkitekter)

Loftgångarna med lägenhetsentréer och förråd är vända utåt mot den bullriga sidan. De ramas in av en skärm, med delvis öppna och slutna räcken, vilket ger intryck av balkong och fönsteröppningar snarare än loftgång. Fasader i loftgångarna utförs i trä.



Föreslagen bebyggelse från Palmfeltsvägen (Origo arkitekter)

Markplanering och bostadsgård

Den befintliga innergården kommer fortsatt vara en del av den gemensamma innergården. Den nya bebyggelsen får en takterrass som är gemensam för de boende i det nya huset.



Föreslagen bebyggelse från gården (Origo arkitekter)

Gator och trafik

Parkering

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av studentbostäder där behovet av parkeringsplatser är lågt. Parkering anordnas inom kvartersmark med fyra nya platser väster om huset samt ytterligare tre på Familjebostädernas fastighet intill projektet. Det innebär ett parkeringstal på 0,1.

Gång- och cykeltrafik

Cykelvägar finns längs med de stora vägarna, Enskedevägen och Palmfeltsvägen. Tio cykelparkeringar kommer att finnas på varje våningsplan i den tillkommande bebyggelsen. Totalt innebär det cirka 50 cykelparkeringsplatser.

Tillgänglighet

Alla lägenheter uppfyller normalnivå för grundläggande tillgänglighet. Avståndet från huvudentré till handikappparkering, tvättstuga och behållare för hushållssopor/molok får max vara 25 meter. Avstånd till parkering är 12 meter, avstånd till sopbehållare är 10 meter och tvättstuga finns i byggnaden. Sophantering sker maskinellt. Sopbilen kan utan att backa nå sopkärnen.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, tele, fjärrvärme m.m. finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är inte detta möjligt ska dagvatten fördröjas på respektive gård eller förgårdsmark och därefter avledas till dagvattenledningen enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms 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.

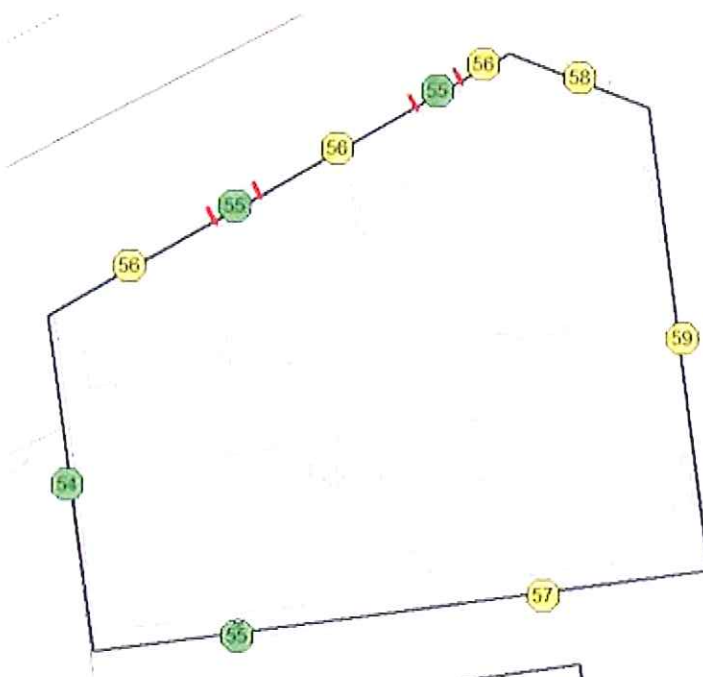
Konsekvenser för kulturmiljön

En förtätning av området ger fastigheten en sluten karaktär vilket riskerar att krocka med den ursprungliga öppna planeringen med en grön och luftig innegård som även kan upplevas utifrån. Följden skulle kunna bli en negativ påverkan på kulturmiljön.

Störningar och risker

Buller

I den utförda bullerutredningen visar beräkningarna att ekvivalenta ljudnivåer mot bostädernas fasader domineras av vägtrafiken på Enskedevägen och Palmfeltsvägen medan de maximala ljudnivåerna domineras av passager av tunnelbanetåg och till viss del tunga fordonspassager på Palmfeltsvägen. Generellt beräknas samtliga planerade lägenheter få en bullerutsatt sida mot väg eller tunnelbana. Fasader mot Enskedevägen blir mest utsatta. Samtliga bostäder utom en får tillgång till en tyst sida mot gården.



Ekvivalenta ljudnivåer med åtgärder på plan 6 (Acoustic Consulting and design)



Den översta lägenheten på plan sex behöver en teknisk speciallösning för att uppfylla riktvärdena. Eftersom bullret främst kommer från Enskedevägen kan en tillräcklig åtgärd vara en utstickande ram kring vädringsfönster i två rum.

Tidplan

Samråd kvartal 2 2014
Utställning kvartal 3 2014
Antagande kvartal 4 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning och bygganmälan. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation. Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P1 2456 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten ägs av AB Familjebostäder. Föreslagen detaljplan utgörs av kvartersmark med beteckning B1.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp, tele, fjärrvärme m.m. finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är inte detta möjligt ska dagvatten fördröjas på respektive gård eller förgårdsmark och därefter avledas till dagvattenledningen enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Eva Nyberg-Björklund
Planchef

Andrew Blank
Projektledare stadsplanering



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns
- Användning av mark
- Kvarteretsmark

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras. Nedgrävd behållare för hushållssopor får uppföras.
- Trapphus och kommunikationsrym ska utföras öppet. Råcken ska uppföras genomskåliga.
- Lofångare får inte uppföras.
- Lofångare ska vara indragna från en yttre fasad och ska utföras med omväxlande genomskåliga och slutna råcken i enlighet med illustration 1. Slutna råcken ska utföras i samma material som fasad.
- Takterass ska anordnas.

Utformning, utförande

- Högsta totalhöjd i meter
- Byggnaden ska utformas i puts utan synliga skarvar. Fasad i lofångare ska utformas i trä. Tak ska utföras som pulpettak och luta ut mot gata.
- Trafikbuller
- Bestäder ska grundläggas och utföras så att stömljud i böningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA vid tagpassage.
- Bestäder ska utformas så att minst hälften av böningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frialtsvärde) utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsatts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frialtsvärde).
- Bestäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i böningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- parkering

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- till planens hör:
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

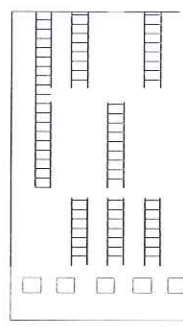


Illustration 1. Grått fält visar slutna råcken. Fasad i lofångare ska vara i trä.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Lantabetaren 13

i stadsdelen Enskede Gård i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2014-02-21

Eva Nyberg Björklund
Planchef

Göteborg av SBN
Antagen av
Laga kraft

Andrew Blank
Handläggare

S-Dp 2012-13758-54

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan
- Allmän plats-gräns
- Kvarterstrakgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- Väg / gångbana
- Staket
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Koordinatsystem: Sverref 99 18 00 i plan och stadens (RH 2000) i höjd
- Upprättad av Stadsplanavdelningen 2014-01-30
- Tomas Silverforsen
- Kartläggare