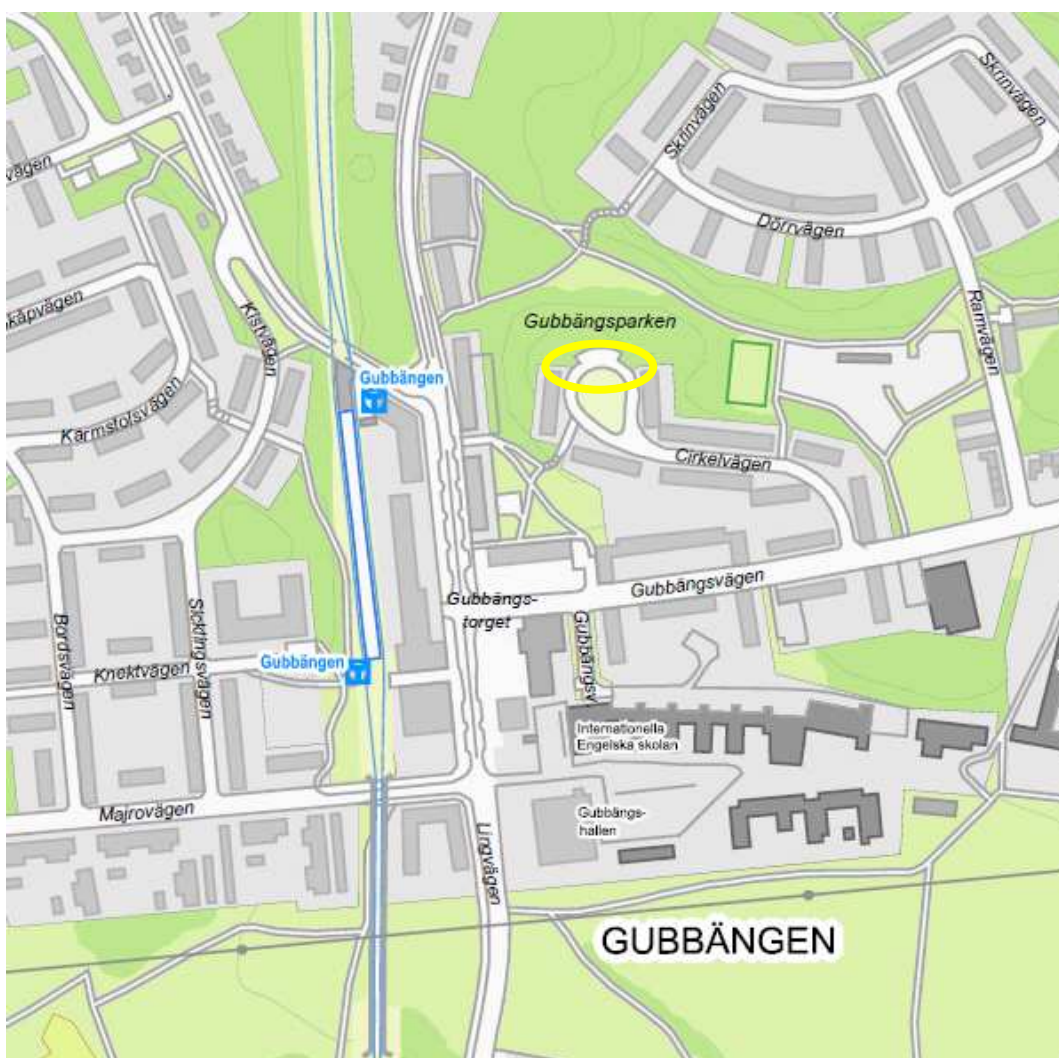


Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Cirkelvägen, del av Gubbängen 1:1, i stadsdelen Gubbängen, S-Dp 2012-04560



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	6
Befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	8
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Parkområden	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Gestaltungsprinciper	13
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Naturmiljö	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Landskapsbild/ stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Störningar och risker	15
Ljusförhållanden och lokalklimat	15
Tidplan	15
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Emma Castberg. Plankonsult har varit Monica de Santa Cruz, Vectura Consulting AB. Karttekniker för detaljplanen är Lina Hallberg och frågor rörande genomförande har formulerats i samråd med Lantmätare Sara-Kajsa Hägglund och projektledare Per Olof Jägbeck på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detalplanen syftar till att möjliggöra byggandet av ett flerbostadshus i fyra våningar, som placeras på mark som idag är parkeringsplatser samt natur, i slutet av Cirkelvägen. Byggnaden föreslås innehålla parkering i källargarage och ha terrass och balkonger både mot naturen i norr och mot vändplanen i söder. Befintlig markparkering på 11 platser ersätts i närområdet, enligt illustration på sidan 10 (situationsplan).

Plandata

Planområdets areal är ca 2235 kvadratmeter. Området ligger i stadsdelen Gubbängen, ca 100 meter öster om Lingvägen, i Cirkelvägens norra ända. Marken ägs av Stockholm stad.



Bilden visar planområdet markerat på ortofoto med fastighetsgränser

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

En ökning av antalet bostäder i områden som har tillgång till goda kollektiva transportmedel är helt i linje med de utmaningar som regionplanen tar upp för Stockholmsregionen.

Översiktsplan

Enligt "Promenadstaden", Stockholms översiktsplan 2010, betecknas området som tät stadsbebyggelse med läge mellan tyngdpunkterna Högdalen och Farsta. Ett av översiktsplanens mål handlar om att utveckla dessa tyngdpunkter och miljövänliga transportsystem.

Strategi fyra i Promenadstaden handlar om att främja en levande stadsmiljö i hela staden och utveckla bebyggelsen successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna. Detta yttrar sig i tillkomsten av kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen. God närmiljö eftersträvas runt både befintliga och nya bostäder, den aktuella planen är ett exempel för det.

En beskrivning av stadens karaktärer görs i Stockholms byggnadsordning, och där anges Gubbängen som smalhusstad. Byggnadsordningen framhåller att smalhusstädernas karaktär bevaras och utvecklas, samt att kompletteringen kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen är från 1945 (PL3197). Intilliggande smalhus längs Cirkelvägen får högst vara tre våningar och högst tio meter breda.

Det nu aktuella området ingår i detaljplanen som park eller planterad allmän platsmark.

Kommunala beslut i övrigt

Den 19 juni 2012 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för del av Gubbängen 1:1 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat en tomt till Veidekke AB inom fastigheten Gubbängen 1:1, i den norra ändan av Cirkelvägen i Gubbängen.

Förutsättningar

Natur

Marken inom planområdet utgörs av en smal plåtå som börjar vid gatan och övergår till en relativt sett brant sluttning mot norr. Mellan Cirkelvägen i söder och en gång- och cykelväg norr om planområdet är höjdskillnaden nio meter.

Det växer barrträd och några björkar i sluttningen och det finns några välutvecklade tallar inom plåtån. Inom planområdet har 25 träd blivit inmätta, varav 17 finns inom den plana delen av den blivande tomten. Marken har inte så stora ekologiska värden att den behöver bevaras, men hänsyn ska tas till

naturmarkskaraktären i planeringen och byggnaden ska utformas och byggas så att så mycket naturmark som möjligt kan bevaras.

Området har bra tillgång till rekreationsytor med Gubbängsparken och ett skogsparti i direkt anslutning. I planeringen bör dessa värden beaktas och tillgängligheten till parken stärkas. Planområdet omfattar en mycket liten areal och därför kommer tillgången till cykelvägar som är kopplade till stadens cykelvägnät inte att påverkas.



Platån på bilden till vänster ingår i planområdet, rundeln på bilden ovan berörs inte. Nedan: snedbild mot väster med markerat planområde.

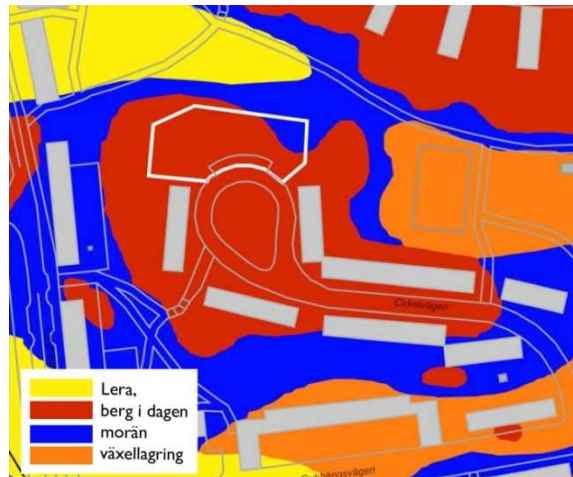


Geotekniska förhållanden

Marken i området består mestadels av berg i dagen (rött) utom den nordöstra kanten av planområdet, där grunden är morän (blå).

Markbeskaffenheten är sådan att ingen risk för ras eller skred föreligger inom planområdet.

Jordartskarta med planområdet markerat visar att den största delen av grunden är berg



Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken. Enligt VISS november 2012 har Drevviken måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Det föreligger risk att ekologisk status/potential inte uppnås 2015, men Drevviken beräknas uppnå god kemisk ytvattenstatus 2015. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2021.

Markavvattning

Det ytvatten som inte absorberas av befintlig vegetation rinner ner för den branta norrsluttning som dominerar planområdet. Viss infiltration kan förekomma i sprickor på den delen som är berg i dagen, infiltrationshastigheten i nordöstra delen av området varierar beroende på moränsammansättning.

Befintlig bebyggelse

De bebyggelsegrupper som finns i omgivningen är dels Gubbängens Centrum och torg, dels kompletteringar från 1990-talet. Gubbängstorget är ett tidstypiskt stadsdelstorg från 1940-50-talen, då tunnelbanestadsdelarna byggdes ut, med omsorgsfull formgivning och materialval.



Gubbängstorget



Stadsdelen i sin helhet karaktäriseras av planterade gator och en öppen bebyggelsestruktur som bevarar många gröna trädbevuxna partier mellan husen. Vid senare ombyggnad av de större gatorna har planteringar fått utrymme, vilket främjar bevarandet av den ursprungliga karaktären.

Bebyggelsen närmast planområdet är från andra halvan av 1940-talet och består av putsade enkla lamellhus i tre våningar. De befintliga husen har planterad förgårdsmark, omsorgsfullt utformade dörromfattningar i natursten vid entréerna och byggnaderna är väl anpassade till terrängen. Bebyggelsen visar ett lågmäلت uttryck karaktäristiskt från perioden då den kom till (1945-50).

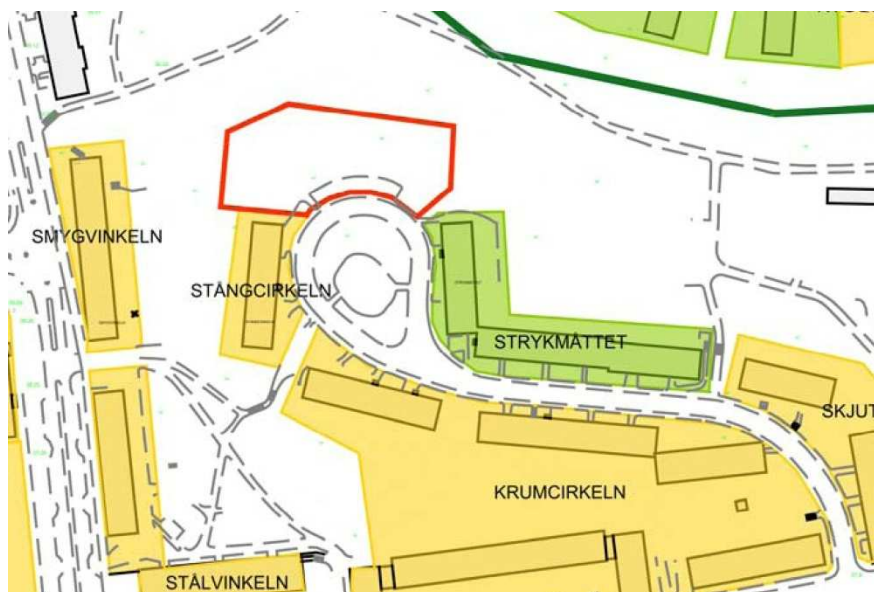
Putsen är slät och färgsättningen är sober. Balkongfronterna är av sinuskorrugerad plåt och snickerierna tidstypiska och vitmålade, en del fönster är utbyta mot pivåfönster med någorlunda bibehållet utseende. Fasaderna vid den blivande fastighetens omedelbara närhet visar en mättad brunrosa färg. Längre ner på gatan finns dock andra ljusare färger.



Bebyggelsen vid Cirkelvägen. Typisk entrédörr och lådformade balkonger

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Utmed Cirkelvägen, som följsamt svänger samtidigt som det klättrar upp i terrängen, ligger putsade lamellhus i tre våningar uppförda i slutet av 1940-talet av olika privata byggherrar. I kvarteret Strykmättet 4 finns ett tidstypiskt och välbevarat lamellhus som enligt Stadsmuseets klassificering har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grön på klassificeringskartan). Flerbostadshusen på Stångcirkeln 2 och Krumcirkeln 5, 6 och 7 har enligt Stadsmuseets klassificering ett visst kulturhistoriskt värde (gul på klassificeringskartan).



Klassificeringskartan med planområdet markerat

Offentlig service

Engelska skolan Respektive Gubbängsskolan finns 250 respektive 350 meter från planområdet. Förskolor finns på Gubbängsvägen, en kommunal och ett föräldrakooperativ.

Vårdcentral finns på ca 250 meters avstånd, vid Gubbängs torg.

Kommersiell service

Kommersiell service finns vid Gubbängens centrum, ca 200 meter sydväst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Ingen gata ingår i planområdet, angöring sker via Cirkelvägen, som inte förändras vid planens genomförande. Gatan är idag dubbelriktad och övergår till enkelriktad vid rundeln/vändplanen som finns i dess norra del. Så kommer det att förbli.

Gång- och cykeltrafik

I området som helhet finns cykelparkering utomhus vid Gubbängstorget.

Kollektivtrafik

Cirkelvägen trafikeras av närtrafik och en hållplats finns 25 meter söder om planområdet. Övrig busstrafik har hållplatser vid Lingvägen/Gubbängsvägen. Tunnelbanestationen, med två entréer, ligger ca 200-250 meter från planområdet.

Parkering

Kantstensparkering finns över gatans hela längd. De parkeringar som nu finns inom området som föreslås bebyggas behöver ersättas, då det är ont om parkeringsplatser i närområdet.

Störningar och risker

Planområdet berörs inte av störningar eller risker, varken i form av luftkvalité, buller eller tunga transporter.

Planförslag

Planen möjliggör att ett hus innehållande 24 lägenheter och garage byggs vid Cirkelvägens norra gräns, i ett område som idag delvis nyttjas som parkering och i gällande detaljplan regleras som parkmark.

Ny bebyggelse

Övergripande

Marken är plan närmast gatan och det nya huset placeras till största del på denna plana del. Syftet med placeringen är att spara så mycket som möjligt av den branta och trädbevuxna norrsluttningen mot parkvägen.

Plangräns och tillika fastighetsgräns är dragen så att en plåtå i väster innan den branta sluttningen inkluderas i fastigheten. Fastighetsgränsen mot naturmarken går dikt an i befintlig detaljplanegräns. Mot öster är fastigheten så stor att nedfart till garage ryms inom fastigheten. En mindre remsa naturmark på kommunens mark lämnas mellan den nya föreslagna fastigheten och Strykmåttet 4 för att säkerställa allmänhetens tillgång till passage genom naturen ner till Gubbängsparken.

För att ge utrymme för en infart till garaget har huset förskjutits mot väster, vilket gör att det ligger nära gaveln på fastigheten Stångcirkeln 2. Avståndet mellan fasaderna är ca 12 meter.

Huset är något tjockare och en våning högre än omgivande hus, vilket betingas av de krav på nybyggnader som ställs i nutid, bland annat gällande tillgänglighet, bilparkering och hushållning med energi. En smal remsa förgårdsmark lämnas framför huset, vilket är en avvägning mellan att anpassa efter omkringliggande hus förgårdsmark och att minimera påverkan på terräng och vegetation, och samtidigt klara lutning på nedfart till garage.

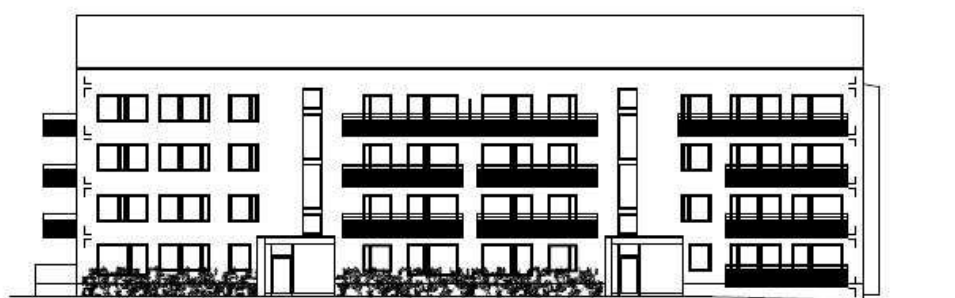
Terrängförhållandena kommer att påverkas i ringa utsträckning och naturmarken runt byggnadskroppen är av vikt för områdets karaktär och för byggnadens anpassning till området.



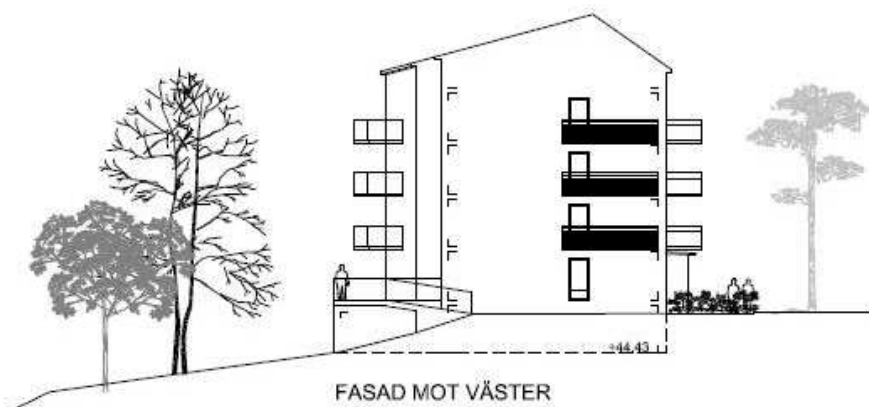
Situationsplan som visar det föreslagna huset, nya parkeringsplatser, vistelseytan i rundeln och lekplats. Till höger om huset syns rampen som leder ner till garaget.



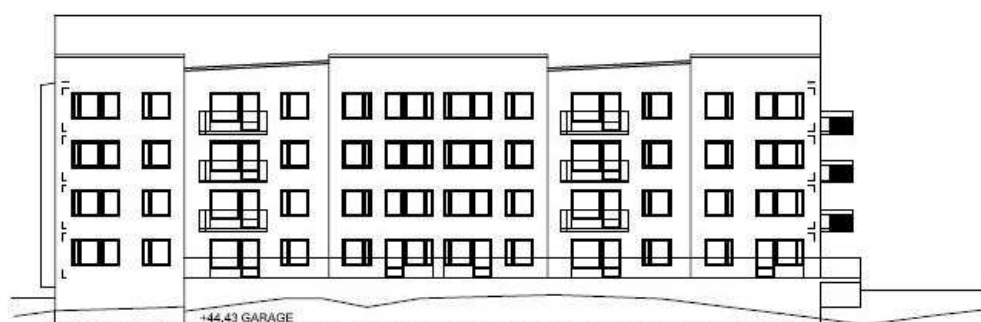
Det föreslagna nya huset bland den befintliga bebyggelsen och grönskan



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER

Fasaderna är inte skalenliga och därför inte mätbara

Parkområden

I den ytan som bebyggs finns det få träd, dels för att det finns en grusad parkeringsyta där, dels för att platån består av berg i dagen. Där terrängen börjar falla ner mot norr ökar antalet barrträd.

Tolv träd kommer att behöva fällas och nio träd kommer att kunna bevaras inom den nya fastigheten. Ytterligare några träd kommer att planteras i närheten av husets två entréer. Det bedöms vara lämpligt att bevara de större träden dels för att få ner husets skala, dels för att bevara områdets karaktär. Bevarande av träden regleras inte i detaljplanen, då de inte är av sådan kaliber att detta är motiverat. Dock fastställs att naturmarkens karaktär ska bevaras, vilket är det centrala på denna plats.

Gator och trafik

Biltrafik

Bilparkering för de boende byggs i källargarage. Då området har mycket god tillgång till kollektivtrafik planeras utifrån en parkeringsnorm på 0,75 bilar per lägenhet. Den parkering som idag finns inom planområdet ersätts av nya kantstensparkeringar (se bild på sidan 10).

Gång- och cykeltrafik

Det nya huset erbjuder bra och säker cykelförvaring både inomhus och utomhus. Inomhus är antalet cykelparkeringsplatser 34, vilket ger ett parkeringstal på 1,4 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Utöver detta redovisas 10 cykelplatser utomhus.

Tillgänglighet

Inga förändringar sker avseende tillgängligheten inom de allmänna platserna i omgivningen. Detaljplanen omfattar enbart den fastighet som kommer att bebyggas. Hiss finns till alla plan i huset, entréerna ligger på gatunivå och lutningen mellan angöring och entré är mindre än 1:20.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya byggnaden kommer att ansluta till befintliga ledningar vid Cirkelvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. Dagvattnet från källargarage ska pumpas.

El/Tele

Anslutning till det befintliga nätet sker vid byggnation.

Värme

Huset beräknas bli anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

För hushållssopor anläggs en nedsänkt behållare mellan huset och infarten till garaget, dvs. öster om byggnaden i direkt anslutning till trottoaren. Kärlet kan

lyftas över den mindre trottoaren och erforderligt avstånd mellan behållare och sopbil innehas. Källsortering sker i en separat byggnad vid husets västra gavel. Avståndet mellan väg och avfallsbyggnad är ca 20 meter, och marken är hårdgjord, jämn och flack.

Räddningstjänst

Brandförsvarets krav uppfylls med husets nuvarande utseende, vissa krav testas mot kommande markplanering i husets närmaste omgivning. Upp till 11 meter mellan mark och underkant fönster används bärbara stegar. Bärbara stegar kräver en fri passage på ca 3 meter på plan mark eller med svag lutning. Bärbar utrustning kräver även ett avstånd mindre än 50 meter från brandbil.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Husets volym och form är anpassad till omgivande bebyggelse i möjligaste mån, utan att göra avkall på dagens krav. Material och färgsättning kommer att anpassas väl till befintlig bebyggelse men ges en modern prägel.

I förslaget är fasaderna tänkta i en mörk ockraton som kombineras med vita balkongfronter av smalkorrugerad plåt. Entrén utformas i glas och spårad betong. Den spårade betongen är ett motiv som kommer igen i garagemuren.

I förslaget är takbeläggningen av plana tegelröda betongpannor. Taket är utformat med en vinkel närmast gatan som motsvarar takvinkel på kringliggande hus, medan det mot naturmarken är flackare.



Bilden visar det föreslagna huset och längst bak syns Stångcirkeln 2

Omgivande miljö, park, gaturum

Inga allmänna platser ingår i planområdet. Huset kommer, tillsammans med den trädbevuxna rundeln vid vändplanen att utgöra en fond och tillsammans med grannhusen bilda ett stadsrum rik på vegetation. Befintliga träd kommer att sparas i största möjliga mån. På entrésidan kommer viss nyplantering att ske. Vid norra fasaden kommer naturmarken att anslutas till garagens mur.

Garaget ligger nedanför gatans nivå och mot norra sidan föreslås det omslutas av betongmurar som gjuts på plats mot slät form. Ytan utförs med horisontella

rillor, måttet mellan rillorna blir ca c/c500 (50 cm). Muren mot skogen bör klotterbehandlas och ska i största möjliga mån ansluta till befintlig naturmark.

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 här i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Påverkan på naturmiljön minimeras genom att placera den största delen av byggnadskroppen på den platta som idag fungerar som parkering. Under planprocessen kommer lämplig grönkompensation i närområdet att undersökas och planeras. Av de träd som är inmätta inom planområdet bevaras nio och tolv kommer att behöva fällas för att genomföra byggandet. Enligt illustrationen planteras två nya träd inom fastigheten, vid husets entréer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden påverkas genom att ett antal träd och bergpartier tas bort samt att den grusade parkeringsyta som idag kantar vändplanen ersätts av en husfasad. Rumsligheten i den delen av Cirkelvägen kommer att förändras. Det föreslagna huset uppfyller kraven på parkering inom fastigheten (garage) och andra krav i moderna byggnader, vilket ger andra proportioner än de som byggnader från 40-talet har.

En byggnad som avslutning på gatan och som inramning av vändplanen kan ses som en given förtättningsmöjlighet, helt i linje med Strategi fyra i Promenadstaden (Stockholms stads översiktsplan), för att utveckla stadsbebyggelsen successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna.

Det föreslagna huset inordnar sig i stadsdelens öppna struktur samtidigt som det har egenskaper som kommer att skilja det från omgivande bebyggelse. Dock kommer vissa väsentliga egenskaper att anpassas till omgivningen. Exempel på detta är fasadens material och färgsättning, balkongernas fronter och bevarandet av större träd som inramning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det nya huset anpassas så långt som möjligt till formspråket, material och färgskala som förekommer i omgivande bebyggelse. Dock är det ett modernt hus som inordnar sig i befintlig miljö, vilket kommer att märkas och utgöra ytterligare en årsring i områdets tillväxt.

Störningar och risker

Buller

Buller från trafik ligger under riktlinjen 55 dBA idag, och den kommer inte att påverkas av den aktuella planen

Ljuförhållanden och lokalklimat

Enligt genomförda solstudier påverkar inte det föreslagna huset soligheten för omgivande bebyggelse. Nedan visas skuggbilden vid höst- och vårdagjämning kl. 8, kl 12 och kl 16.



Morgon

Mitt på dagen

Eftermiddag

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

november-december 2012
mars-april 2013
juni 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planens genomförande i sin helhet ligger under byggherrens ansvar. Stockholms stad avser att teckna exploateringsavtal med Veidekke AB. Till följd av exploatering försvinner en del befintlig markparkering och dessa parkeringsplatser ska ersättas i närområdet. Stockholm stad, genom trafikkontoret alternativt exploateringskontoret ansvarar för anläggandet av

parkeringsplatser som ersätter motsvarande antal som försvinner till följd av exploateringen.

Huvudmannaskap

Inga allmänna platser ingår i planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal har tecknats mellan Stockholms stad och byggherren. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploateringskontoret och byggherren.

Fastighetsrättsliga frågor

Hela planområdet ligger inom fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

En ny fastighet ska bildas genom avstyckning från Gubbängen 1:1. Den nya fastighetens gränser sammanfaller med planområdets gräns. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Inga ledningsrätter eller servitut förekommer inom planområdet. Inga allmänna ledningar kommer att gå genom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Markförvärv, anslutning till befintliga nät, fastighetsbildning och andra eventuella åtgärder inom planområdet bekostas av exploatören/byggherren.

Anläggandet av parkeringsplatser, som ersätter de som tas i anspråk till följd av exploateringen, bekostas enligt överenskommelse mellan byggherren och exploateringskontoret och regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringskontoret bekostar och ansvarar för grönkompensation i närområdet som följd av inanspråktagande av naturmark.

Tekniska frågor

Området är utbyggt och huset ansluts till befintliga vatten-, avlopps-, el- och fjärrvärmenät.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.