



Förslag

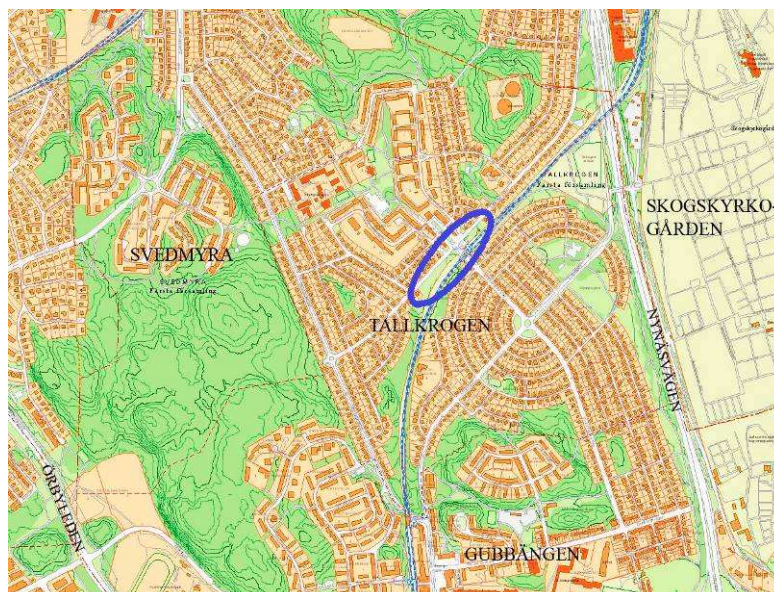
Detaljplan för
Tallkrogsvägen vid Tallkrogsplan
(del av Gubbängen 1:1)
i stadsdelen Tallkrogen
i Stockholm
S-Dp 2009-11146-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga nya studentbostäder. Plan-förslaget innehåller sju bostadshus vilka sammanlagt innehåller ca 135 en- och tvårumslägenheter. Byggnaderna är placerade längs Tallkrogsvägen, vid Tallkrogens T-banestation på ömse sidor om Viktor Balcks väg. Parkering anordnas som markparkering i områdets norra och södra del. I planen ingår även Tallkrogsplan där den planterade ytan på Tallkrogsplan överförs från gatumark till parkmark. I planområdet södra del anordnas en entré in från Tallkrogsvägen för tillgänglighet till det parti utanför planområdet som föreslås iordningställas för pulkaåkning och annan rekreation.



Orienteringskarta

PLANDATA

Planområde och markägförhållanden

Planområdet utgör del av fastigheten Gubbängen 1:1 och omfattar ca 2 ha. Planområdet avgränsas i nordväst av Tallkrogsvägen och byggnaderna kring Tallkrogsplan. I nordöstra delen avgränsar tunnelbanans banvall och i södra delen ingår del av banvallen i planområdet. All mark inom området ägs av Stockholms stad och delar har markanvisats av exploateringsnämnden till Byggnads AB Abacus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

För området aktuellt för bostadsbebyggelse gäller Pl 1355, Laga kraft 1935-02-08, som anger marken som parkmark ("allmän plats, planterad") och gatumark. Pl 3661, Laga kraft 1949-08-19, gäller för Tallkrogsplan och området däromkring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

Tallkrogen är ett egnahemsområde samtida med bl a Norra Ängby och Svedmyra. Området öster om T-banan med sin karaktäristiska "stadionform" började bebyggas 1931. Området väster om spåren fick ett mer traditionellt utseende med en betydande andel flerbostadshus. 1935 fick Tallkrogen bussförbindelse med Skanstull och 1950 öppnades tunnelbanelinjen Slussen-Hökarängen.

I ett 15-tal stadsdelar i Stockholm, som t ex Norra Ängby och Tallkrogen, har det kulturhistoriska värdet av en enhetlig låg småhusbebyggelse bedömts (enligt PBL 3:12) som så stort att byggnadsnämnden 1989 beslutat om riktlinjer som innebär att envånings småhus inte får byggas på, även om byggrätt för två våningar finns.

Befintliga förhållanden

Tallkrogen ligger inom Farsta stadsdelsområde. Det föreslagna området för exploatering består av marken mellan spåret och Tallkrogsvägen, norr och söder om T-banestationen. Planområdet för den planerade bostadsbebyggelsen utgörs idag av parkmark och till en mindre del gatumark. T-banan och vägtrafiken på Tallkrogsvägen gör läget bullerutsatt. En av slänterna som är tänkt att bebyggas används idag som pulkabacke. En återvinningsstation finns vid det trädplanterade torget vid tunnelbanans entré. Denna behöver flyttas och ny plats kommer att utses.

Service och kommunikation

Tallkrogens T-banestation ligger mitt i planområdet och med tunnelbanan når man Stockholm city på 15 minuter. Närmsta större trafikled är Nynäsvägen. 5 förskolor ligger i närområdet. Närmaste grundskola är Tallkrogens skola (F-6), samt Gubbängens skola (F-9). Närmaste BVC ligger vid Bengt Bagares gränd 9 i Sköndal, närmaste vårdcentral vid Gubbängstorget 114. Kring Tallkrogsplan finns service i form av småskalig affärs- och konsultverksamhet.

Naturmark och rekreation

Planområdet utgörs av gräsbevuxen parkmark i anslutning till tunnelbanans banvall. Vid Tunnelbanans entré finns idag ett trädplanterat torg. Banvallens slänt söder om Viktor Balcks väg används vintertid som pulkabacke. I norra och södra delen av området finns grupper av uppväxta träd. Vid korsningen Viktor Balcks väg Tallkrogsvägen, finns på södra sidan en bergklack med vegetation.

Detaljplaneförslaget

Tallkrogsplan

Tallkrogsplan är idag i sin helhet planlagt som gatumark. I mitten finns en planterad parkyta. Den planterade ytan på Tallkrogsplan överförs från gatumark till parkmark. Syftet med detta är att återspegla verkliga förhållanden och att staden härigenom ska kunna avsätta medel för förvaltning av grönytan.

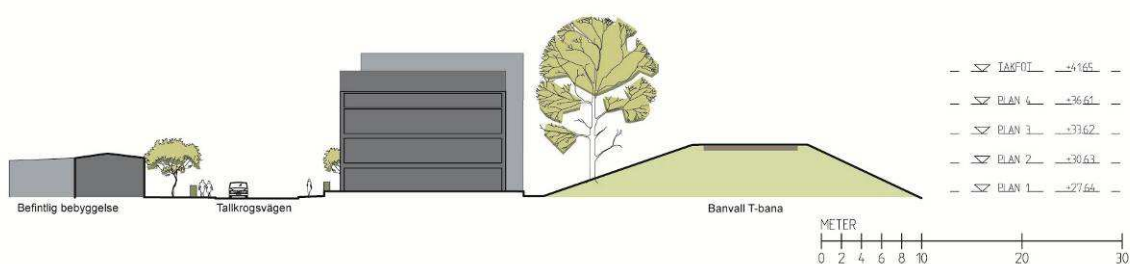
Bebyggelse



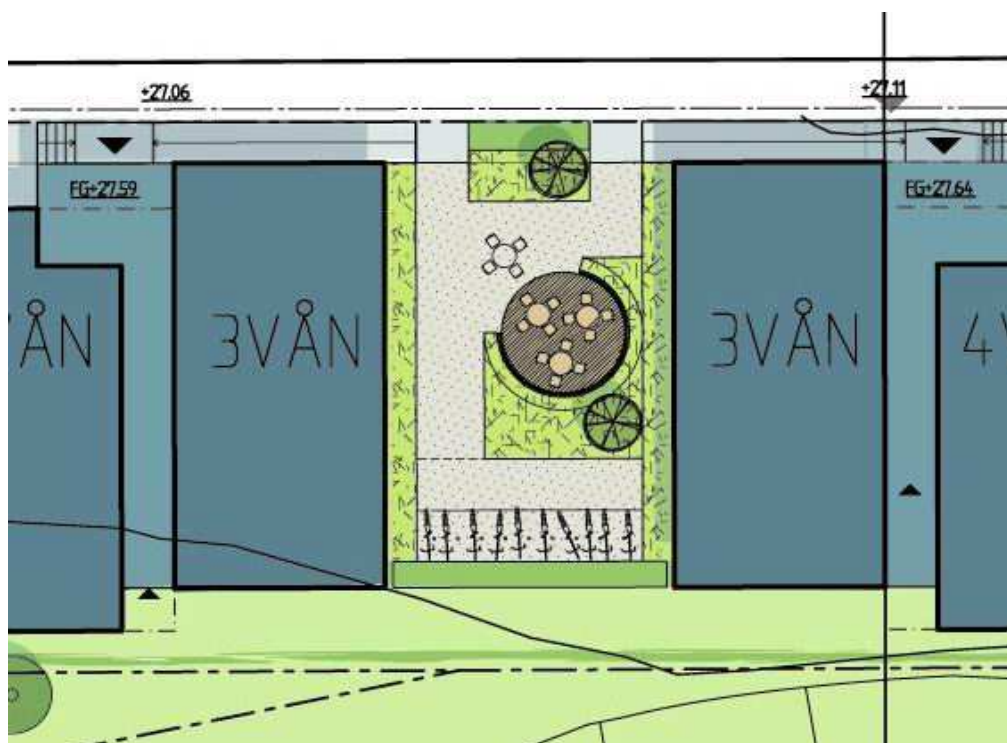
Föreslagen ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse innehåller ca 135 enrumslägenheter fördelade i 7 flerbostadshus längs Tallkrogsvägen. Huset närmast T-baneingången vetter mot det befintliga trädplanterade torget och kommer att innehålla lokaler i bottenvåningen. Den första byggnaden på andra sidan Viktor Balcks väg kommer också att kunna innehålla lokaler i bottenvåningen.

Byggnaderna planeras med tre och fyra bostadsvåningar, där den del som skjuter fram mot gatan har tre plan. Den centrala entrégången mellan byggnadsdelarna avslutas mot Tallkrogsvägen med balkonger som bidrar till att ge byggnaderna en småskalighet. Entréerna vetter ut mot gatan och tillsammans med balkongerna gör de gaturummet levande. Volymerna kommer att vara ljusa och fönstersättningen enkel.



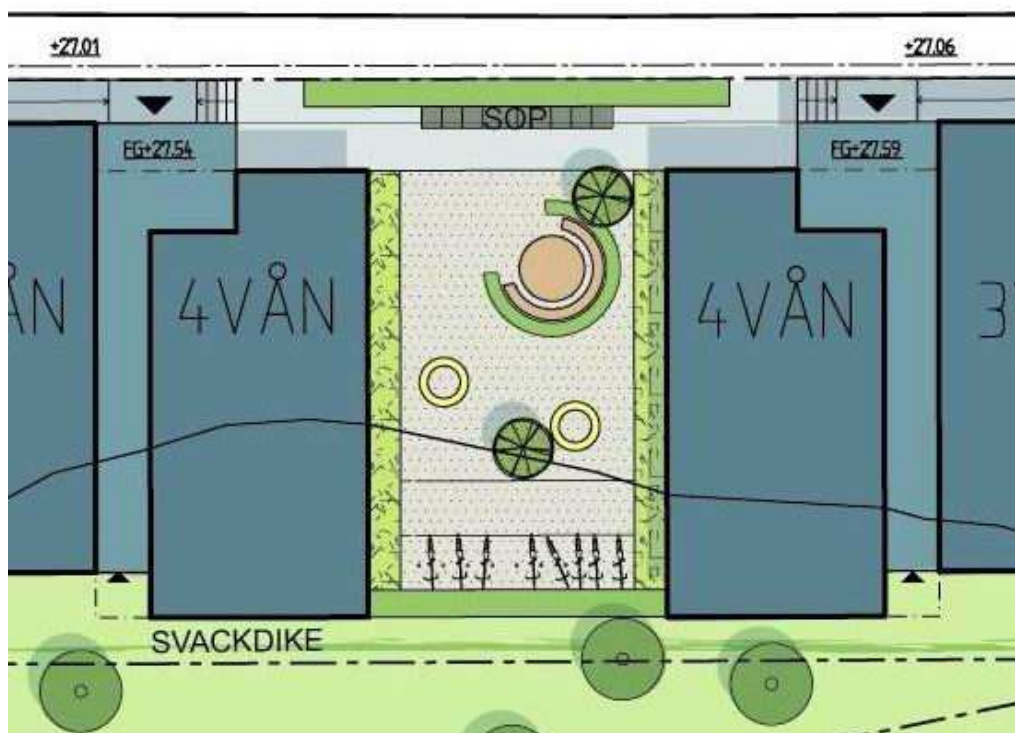
Sektion genom området



Gårdsutformning

Sophantering

Kärl för hushållsavfall och sopsortering kommer att byggas in i pergolor som står innanför häck mot gatan. Hämtning sker med bil från Tallkrogsvägen.



Planering för sophantering

Gång- och cykeltrafik

I Stockholms cykelplan ingår Tallkrogsvägen med blandtrafik utan särskilda cykelbanor. Tallkrogsvägens koppling till Örbyleden i sydväst är tänkt att förstärkas genom en breddning av skogsvägen genom Majroskogen.

Parkering och angöring, tillgänglighet

P-tal är 0,1 p-plats/lägenhet, då planen omfattar studentlägenheter. Parkering sker på kvartersmark i områdets nordöstra del med 11 platser. En kompletterande parkering utförs i södra delen med 4 platser. Angöring som uppfyller krav på tillgänglighet ordnas ifrån Tallkrogsvägen.

Vid parkeringen i områdets norra del kommer några enskilda träd att behöva tas ner. Planområdets norra del gränsar till en villafastighet, Ribban 21. Denna fastighet nyttjar idag del av stadens mark som tomtmark – bl a som infart. För bättre överensstämmelse med verkliga förhållanden, och för att ge ett lämpligt avstånd mellan enfamiljshuset på denna tomt och den tillkommande parkeringen, föreslås att en tomtremsa på ca två meter överförs från stadens mark till kv Ribban 21. Tomtägaren ges på så sätt också rimliga möjligheter att planera sin tomt åt detta håll.



Områdets norra del med trädunge, uteplats, parkering och kv Ribban 21 (flyttad tomtgräns)

På gräsytan mellan det nordligaste studenthuset och parkeringen står idag en grupp lönnar. Ett av träden kommer att hamna nära husfasaden och behöver tas ned. Ett träd kommer att ha grenverk som sträcker sig mycket nära fasaden och detta träd kommer att behöva beskäras. Under planarbetet kommer en provgrävning att utföras för att bedöma rötternas utbredning i förhållande till bygget och en bedömning av vilka skyddsåtgärder som krävs i byggskedet för att spara träden kommer att göras.

SL: s skötselområde

I den norra delen av planområdet är idag SL: s skötselområde mindre än den befintliga släntens utbredning. Ny bebyggelse inkräktar på befintlig slänt och planförslaget medger därför att en stödmur byggs för att stabilisera slänten. Planen föreslår att SL: s skötselområde utvidgas så att stödmuren och även resterande del av slänten norrut kommer att ligga inom skötselområdet.

I den södra delen av planområdet kommer SL: s skötselområde att minskas. En bergsskärning som blir aktuell vid de två första husen närmast Viktor Balcks väg kommer då att ligga utanför SL: s skötselområde. Exploatören kommer då att ansvara för utformningen av bergsskärningen och skötsel av denna. Bergsskärningen kommer att ägnas särskild omsorg i markplaneringen och ytorna kommer att belysas.

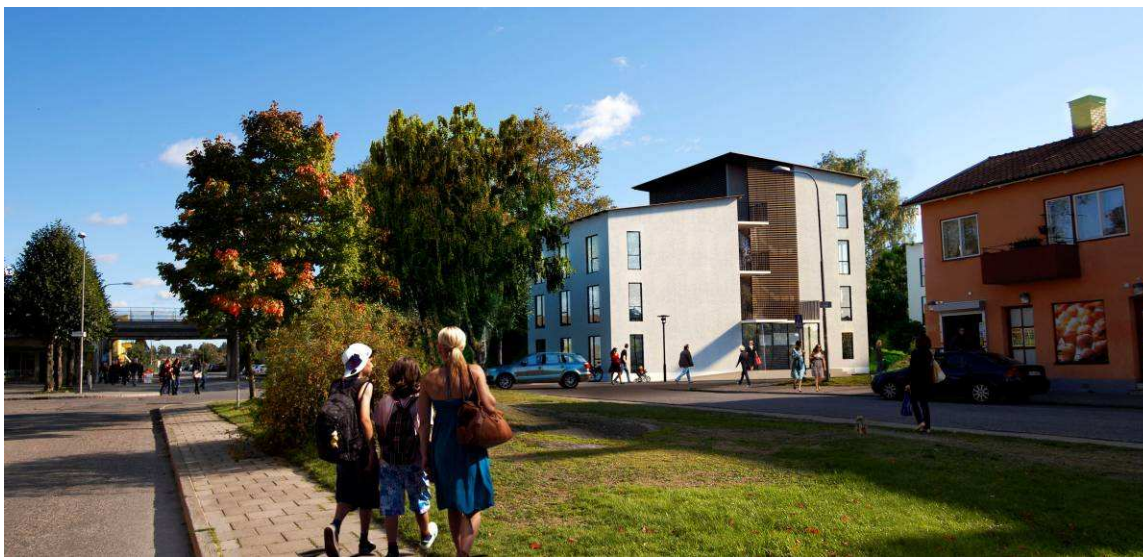


Lokaler i bottenvåningen i anslutning till torget vid entrén till tunnelbanan

Kommunikation och service

Byggnaden vid Tallkrogens T-bana kommer att innehålla en lokal i bottenvåningen. På så sätt åstadkoms ett levande torg vid tunnelbanestationen. I byggnaden söder om Viktor Balcks väg kan också lokal i bottenvåningen inrymmas.

Gestaltning och byggnadsantikvariska hänsyn



Vy från Tallkrogsplan

Stadsdelens särprägel har hållits intakt sedan 1930-talet. Förutom att i sig själv erbjuda höga boendekvaliteter skall den nya bebyggelsen komplettera bebyggelsen vid den mindre centrubildning som bebyggelsen vid Tallkrogsplan och T-banestationen utgör. Byggnaderna på ömse sidor Viktor Balcks väg knyter an till och stärker rumsligheten mot Tallkrogsplan.



Tallkrogsvägen

Utformningen med öppna gårdar mellan husen mot Tallkrogsvägen ska bidra till en levande stadsdel. Häckar mot gatan och träd placerade mellan byggnaderna bidrar med grönska i gaturummet.

Teknisk försörjning

Byggnaderna ansluts till närliggande ledningsnät för vatten och spillvatten som ligger i Tallkrogsvägen. Byggnaderna kan också anslutas till fjärrvärmenätet som går i Kaggeholmsvägen - Viktor Balcks Väg.

Vid utbyggnaden kommer en luftburen elbelysning att tas bort och ny belysning planeras utefter Tallkrogsvägen längs den nya bebyggelsen. Även vid T-banetorget kommer belysningen att förnyas så att området upplevs som upplyst och tryggt.

Utökad loyplikt

Oavsett orsak krävs bygglov för fällning av träd som omfattas av skyddsbestämmelser.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987:10) 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms också vara i linje med andra kommunala och nationella riktlinjer, lagar och 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 planarbetet belyses nedan.

Grönområde och barnkonsekvenser

I området finns kvartersparkerna Svampboken, Mjödet och Olympiaplan där det finns tillgång till både lek, stora gräsytor för picknick och möjlighet att promenera. Inom stadsdelen ingår delar av Gubbängsparken, Svedmyraskogen och flera gröna stråk.

Föreslagen bebyggelse påverkar mark som idag används för bl a pulkaåkning. I samband med detaljplanens genomförande föreslås att naturområdet sydväst om den planerade bebyggelsen rustas upp och iordningsställs för lek och kälkåkning med en ny, tydlig entré ifrån Tallkrogsvägen. Vid entrén från Tallkrogsvägen bildas en liten förplats med träd och sittplatser i västerläge. Den nya backen blir både längre och säkrare med ett mer skyddat läge i förhållande till gatan. De träd som måste tas bort ersätts med nya träd som planteras i gårdsmiljöerna mellan husen och kring parkeringsytorna.

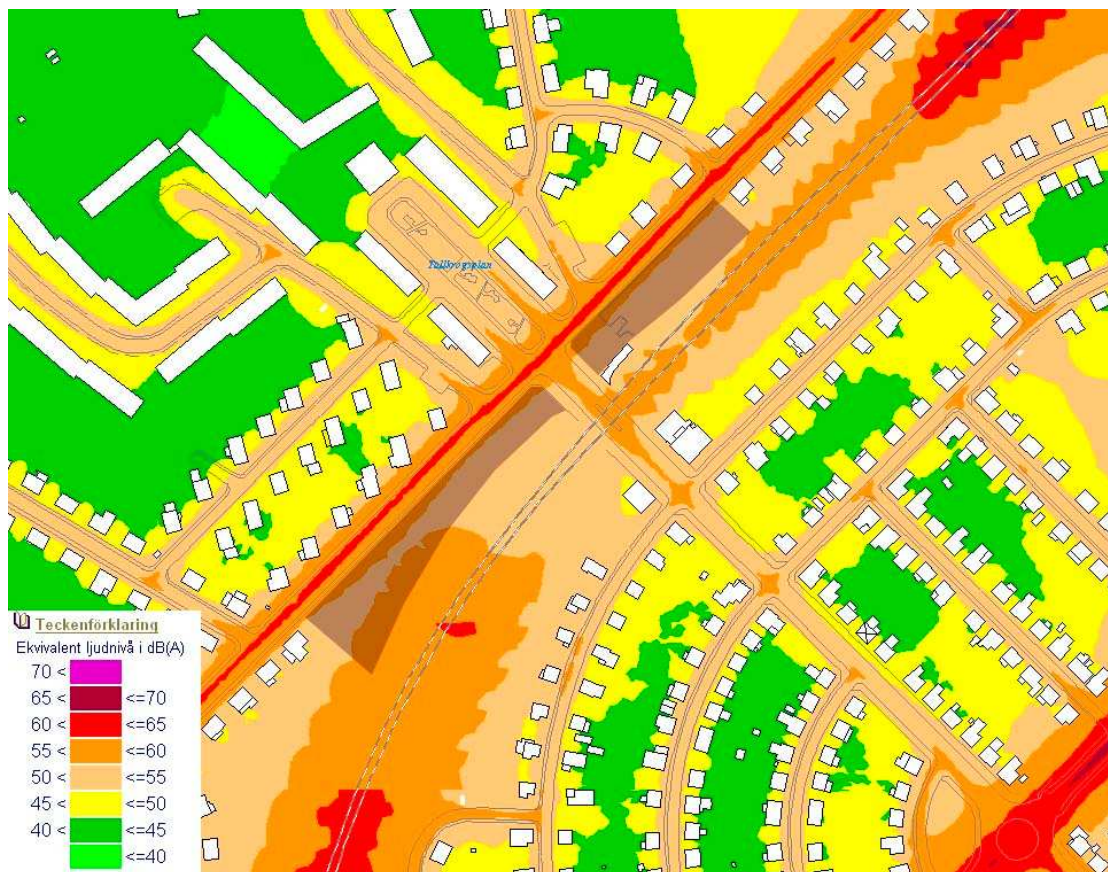


Föreslaget läge för ny pulkabacke med entré från Tallkrogsvägen

Trafikbuller

Området är bullerstört både av vägtrafik och T-bana. En bullerutredning har tagits fram och ligger till grund för utformning av bostäderna.

Fönsterpartierna i boningsrummen vetter in mot de gemensamma gårdarna. Alla lägenheterna uppfyller då kravet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta, berört område för ny bebyggelse angivet i mörkare nyans

Beräkningarna visar att det trafikbuller de planerade bostäderna utsätts för domineras av tunnelbanetrafik och trafik på Tallkrogsvägen. Ekvivalent ljudnivå ligger kring 55dB(A) vid samtliga hus fasader. Ekvivalenta ljudnivåer överskrider för de sydöstra fasaderna vid tågpassager. Lägenheterna har dock enligt planskisserna tillgång till en sida där ljudnivån är 55 dB(A) eller lägre. Samtliga bostäder uppfyller därmed kvalitetsmålen enligt riktvärden för trafikbuller i Stockholms län med **avstegsfall B** för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla bostäder måste ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, där maximala nivåer inte överskrider 70dB(A) och ekvivalenta nivåer inte överskrider 55dB(A). Bostäderna planeras få gemensam balkong mot Tallkrogsvägen på våningsplan 2, 3 och 4.. För att uppfylla kraven för maximal ljudnivå på de gemensamma balkongerna behöver balkongräcket vara tätt och 1,1 meter högt, vilket sänker ljudnivån för sittande personer på balkongen till ca 65dB(A). För de boende på entréplanet kan en gemensam uteplats anordnas på gården mellan husen. En sådan uteplats måste skärmas av mot tågtrafiken med en hög, tät skärm.

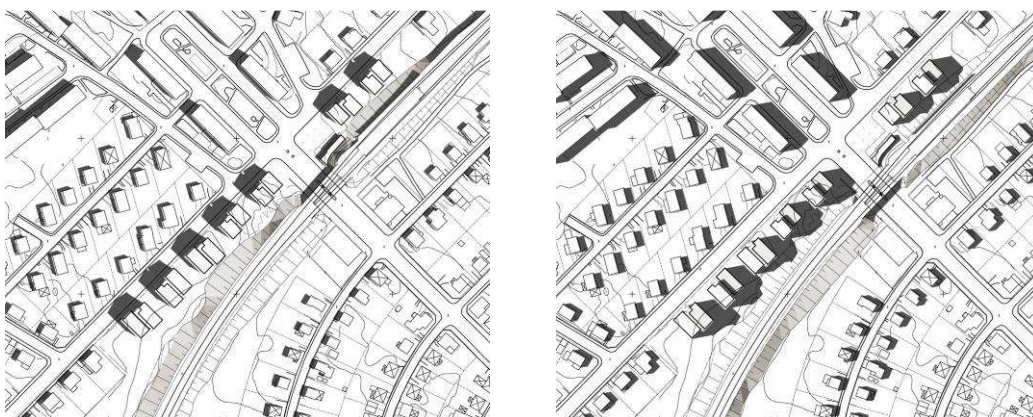
Solstudier

Solstudier har utförts för att bedöma hur de nya byggnaderna påverkar omgivningens ljusförhållanden. Dessa visar att det är endast vid lågt solstånd, som vid vår och höstdagjämning, som de nya byggnaderna påverkar befintlig bebyggelse. De öppna gårdarna gör också att solljuset även då kommer in mellan byggnaderna.



Skugga den 21 mars kl 9 00 på förmiddagen, resp kl 1100

Under sommaren faller skugga endast på en del av vägbanan kl 900 på morgonen. På eftermiddagen ligger de nya byggnadernas fasader mot gatan i sol.



Skugga den 21 juni kl 9 00 på förmiddagen och kl 16 00 på eftermiddagen

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske inom fastigheten, innan avledning sker till befintligt ledningsnät.

Social hållbarhet

En idag grön yta tas i anspråk för bebyggelse och viss vegetation påverkas. Som kompensation rustas torgyta på båda sidor Viktor Balcks väg och även Tallkrogsplan kommer att få ett bättre underhåll. Dessa ytor får mera karaktär av torg respektive park i stad än tidigare. Mark, vegetation och belysning ska utformas så att miljön upplevs som trygg att vistas i och passera. Studentbostäderna bidrar till en större blandning av boendekategorier i området och man får också genom tillskottet av boende ett bättre underlag för den närservice som idag finns vid Tallkrogsplan. Denna kommer också att kunna kompletteras i de affärslokaler som tillskapas i de nya husens bottenvåningar.

Ekonomisk hållbarhet

Då befintlig infrastruktur utnyttjas bedöms planförslaget vara samhällsekonomiskt positivt. Husen bedöms bli ett attraktivt tillskott till utbudet av studentbostäder och främja ungas möjligheter till boende under studietiden.

Ekologisk hållbarhet

Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur samt ligger i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Genom byggnadernas utformning kan ett bullerstört men

kollektivtrafikhära läge utnyttjas för boende. De nya bostäderna planeras med en cykelplats per lägenhet. Parkeringsnormen för studentbostäder är endast 0,1 plats per lägenhet varför tillskott av biltrafik bedöms bli litet. Byggnaderna planeras uppföras i trä. De täta gavlarna mot söder har ett gynnsamt läge för framtida montage av solfångare eller solcellspaneler.

GENOMFÖRANDE OCH TIDPLAN

Plansamråd	3 kv 2011
Utställning	4 kv 2011
Antagande	1 kv 2012

MEDVERKANDE

Margareta Catasús, projektledare Projektutveckling Exploateringskontoret
Matilda Sabel, landskapsarkitekt Miljö och teknik Exploateringskontoret
Hanna Borg, trafikplanerare Trafikkontoret
Niklas Zetterberg, projektledare Stadsbyggnadskontoret
Monica Lloyd, projektledare, konsult Sundell Arkitekter AB.

Malin Olsson

Niklas Zetterberg