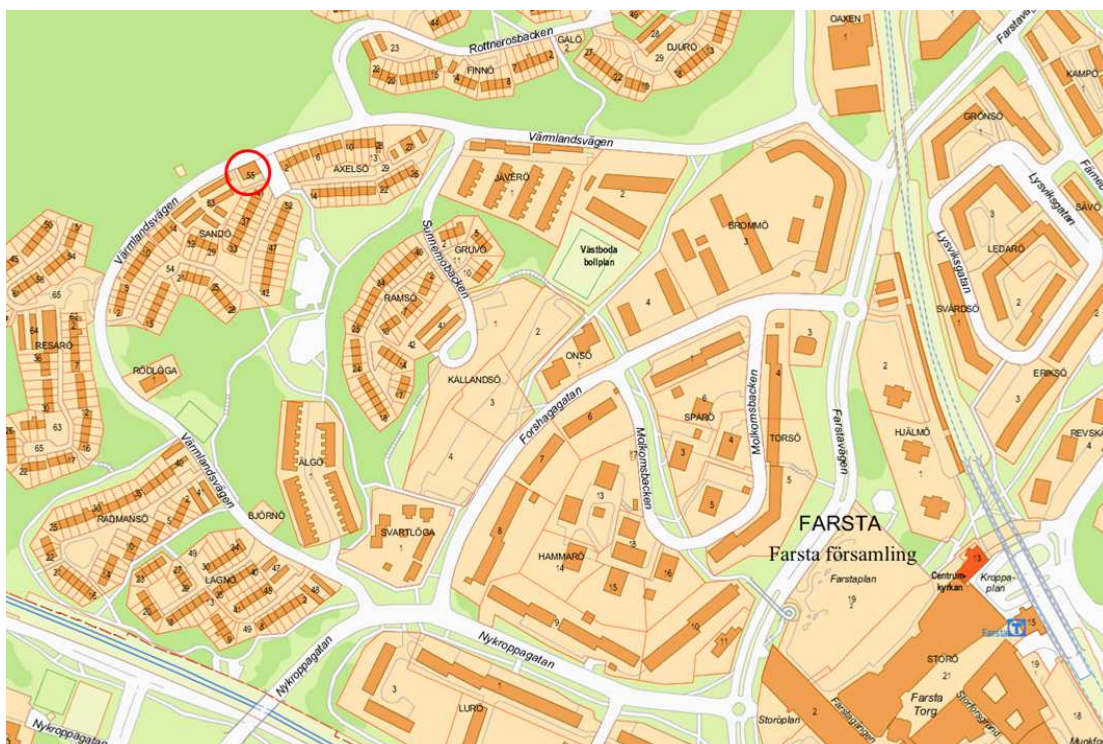


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Sandö 55 i stadsdelen Farsta, S-Dp 2011-17110



Farsta, planområdet inringat

Planhandlingar

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

Bilagor: Bullerutredning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus för gruppboad enligt LSS (Lag om Stöd och Service) i två våningar. Ett vidare syfte är att skapa ett varierat utbud av bostäder i ett befintligt radhusområde.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Sandö 55 på Värmlandsvägen 209 i stadsdelen Farsta och omfattar cirka 530 m².

Markägförhållanden

Stockholms stad äger Sandö 55 som upplåts med tomträtt till Sandölin AB.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

I *Promenadstaden*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, definieras planområdet som gles stadsbebyggelse. Planområdet angränsar till Fagersjöskogen som utgör en del av Hanvedenkilen som är en av Stockholmsregionens tio grönkilar. En mångsidig stadsmiljö ska vidareutvecklas med utgångspunkt från områdets kvaliteter och planeringen ska skapa förutsättningar för ett variationsrikt utbud av bostäder.

Gällande detaljplan

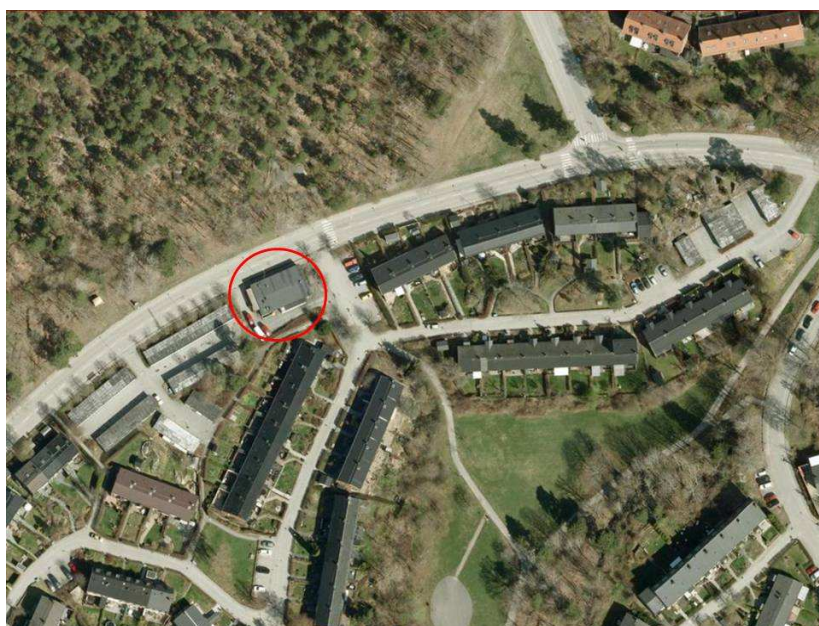
För fastigheten Sandö 55 gäller stadsplan PL 5570A, fastställd 1959-06-26, som anger industrianvändning.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bostadsbebyggelsen i området är småskalig med låga radhusenheter i en till två våningar som är väl anpassade till terrängen. Karakteristiskt för Farsta och området kring Värmlandsvägen är att bostadsbebyggelsen är utformad som enklaver, slutna öar, som grupperar sig kring återvändsgator. De flesta hus vänder baksidor, slutna gavlar eller garagebyggnader mot huvudgata. Huvudgator är utformade i första hand för att gynna trafikframkomligheten.

Fastigheten Sandö 55 bebyggdes år 1963-1970 som en butiksbyggnad som på 70-talet byggdes om till charkuterilager.



Planområdet idag, inringat



Planområdet idag, vy från Värmlandsvägen



Den befintliga industrilokalen, vy från entrégatan

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden har gulklassats på den kulturhistoriska klassificeringskartan och har ett visst kulturhistoriskt värde samt är av positiv betydelse för stadsbilden.

Service och kollektivtrafik

Kommunal och privat service med stort handels- och serviceutbud finns i Farsta centrum cirka 1 km sydost om planområdet. Här finns även tunnelbanestation. Värmlandsvägen trafikeras av buss 185. Ett flertal skolor finns i området.

Markförhållanden

En del av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerade trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS april 2012 har Magelungen måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten avrinner mot sjön Magelungen. Magelungen är en av de största sjöarna i Stockholmsområdet. Sjön är övergödd, har höga halter av fosfor och kväve, litet siktdjup och mycket höga halter av klorofyll. Svavelväte förekommer i djupvatten sommar och vinter.

Planförslag

Övergripande

I fastigheten Sandö 55 föreslås den befintliga industrilokalen att rivas och ett flerbostadshus i två våningar att uppföras. Nybyggnaden inrymmer 6 stycken lägenheter med en total BTA om cirka 520 m².

Byggnaden uppförs med avsikt att inrymma en gruppbostad. Verksamheten är ett boende med assistans dygnet runt enligt LSS (Lag om stöd och service). Behovet av gruppbostad är mycket stort i Stockholms län.



Situationsplan

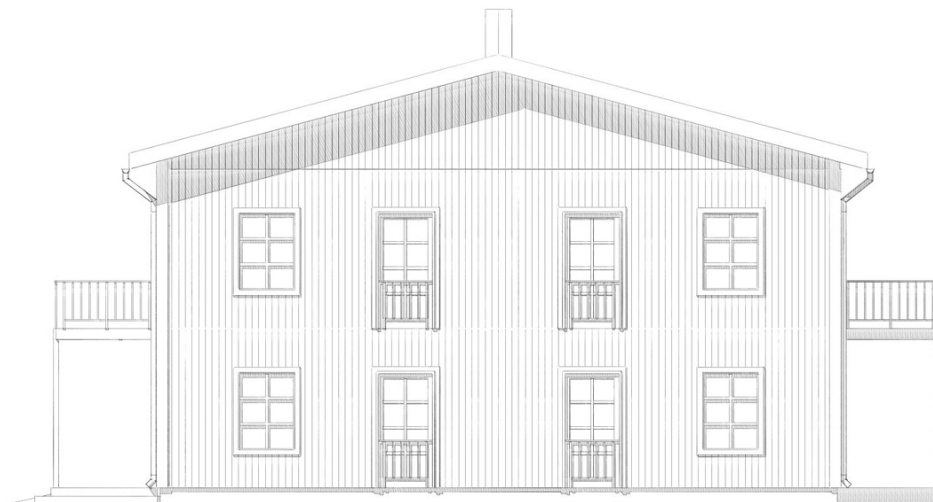
Byggnaden är placerad med gaveln mot områdets huvudgata, Värmlandsvägen. Byggnaden möter områdets entrégata med långsidan där en tydlig entré med grön förgård annonseras. I kvarterets inre bildas ett skyddat gårdsrum som kommer att utgöra de boendes gemensamma trädgård.

Arkitektonisk gestaltning

Byggnaden uppförs i två våningar med sadeltak som beläggs med tegel. Fasaderna kläs med stående träpanel som målas i ljusgrå kulör och vita snickerier. Fasaderna präglas av en enhetlig och lugn uppbyggnad med två fönstertyper, den ena ett spröjsat fönster med stående proportioner och den andra ett franskt fönster med smidesräcken. Fönstren placeras så långt ut i fasadens ytterliv som möjligt för att uppnå en lätthet i uttrycket. På långsidorna tydliggörs entrépartiet med en välkomnande farstuvist. Ovanför entrépartiet placeras de gemensamma balkongerna.



Långsida mot entrégata



Gavelsida mot Värmlandsvägen

Tillgänglighet

Nybyggnationen kommer att uppfylla gällande krav för tillgänglighet enligt BBR samt med anpassning utifrån Bygg i Kapp Handikapp.

Biltrafik

Parkeringen föreslås lösas genom ett mer effektivt utnyttjande av befintlig parkering inom fastigheten Farsta 2:1 Värmlandsvägen i anslutning till Sandö 55. Totalt ryms 23 platser varav 5 stycken platser kan disponeras för verksamheten inom fastigheten Sandö 55.

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.

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 översiktplan. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till stadens nät. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

En bullerutredning utförd av *Akustikbyrån T4P 2012-04-10* visar att samtliga fasader utom den mot Värmlandsvägen får högst 55 dB (A) och klarar således riktvärdet för bostäder. Ljudnivån vid gavelfasadens bottenvåning, mot Värmlandsvägen, får 57-59 dB (A) varför verksamhetens allmänna gemensamhetsutrymmen placeras här. På gavelns övre våning beräknas ljudnivån till 55-57 dB (A) vilket är något över riktvärdet och i de bostäder som vetter mot Värmlandsvägen placeras sovrum mot så kallad tyst sida.

Avseende utemiljö så tillämpas avstegsfall B enligt Rapport 2007:23 utgiven av Länsstyrelsen vilket innebär att samtliga lägenheter tillskapats en mindre bullrig sida om högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

Tidplan

Samråd:	24 april 2012- 22 maj 2012
Utställning:	3 kv 2012
Antagande:	4 kv 2012

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal samt genomförande av ombyggnadsarbeten på allmän plats.

Byggherren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan Byggherren och Staden. Exploateringsavtalet ska upprättas innan planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och Servitut

Parkering inom fastigheten Sandö 55 kommer att anordnas på befintlig parkeringsyta som idag är planlagd som allmän plats. Då parkeringsytan även tillgodoser behov av parkering och infart till fastigheten Sandö 55, som ägs av Stockholms stad och är upplåten för verksamhet genom tomträttsavtal, behöver servitut upprättas mellan staden och Byggherren för att säkerställa fastighetens tillgång till parkering. Behov av angöring till fastigheten Sandö 55 i framtiden ska också tas med i servitutsavtalet.



Anslutande kvartersgator gator som utgörs av gemensamhetsanläggning för befintliga radhus ska också tillgodoses genom servitut för att säkerställa genomfart över ny parkeringsyta. Servitut för underhåll av fasad, till förmån för Sandö 55, bildas på Sandö 53. Avtal om servitutet ska upprättas av berörda fastighetsägare före planens antagande

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Sandö Lind AB genom avtal med Staden.

Tekniska frågor

Geotekniska frågor

En del av marken inom planområdet utgörs av lera, byggnaderna bör därför konstrueras så att eventuella markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Arne Fredlund

Rebecca Kihlman