



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Linda Palo
Tfn 08-508 275 26

PLANBESKRIVNING

2010-12-13

1(8)

S-Dp 2010-07993-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Bjällerkransen 5 mm

i stadsdelarna Västertorp och Fruängen
i Stockholm

S-Dp 2010-07993-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheterna att uppföra cirka 280 lägenheter inom Hotellhems verksamhet. Vissa av lägenheterna är korttidsboende medan andra även ska kunna användas som vanligt boende. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten rivs och ersätts med tre huskroppar; två lamellhus i fyra våningar längs Västertorpsvägen och en sammanhängande huskropp i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft regleras även fastighetsgränser i området.

PLANDATA

Planområdet ligger i Västertorp, cirka 170 meter från Västertorps tunnelbanestation, norr om E4 Södertäljevägen. Det är omkring 11 000 kvadratmeter stort. Marken på Bjällerkransen 5 ägs av AB Stockholmshem.

Planområdet innefattar utöver fastigheten Bjällerkransen 5 även en del av Bjällerkransen 6 och del av Västberga 1:1. Bjällerkransen 6 och Västberga 1:1 ägs av Stockholms stad. På Bjällerkransen 6 har Birka Nät AB tomträtt.

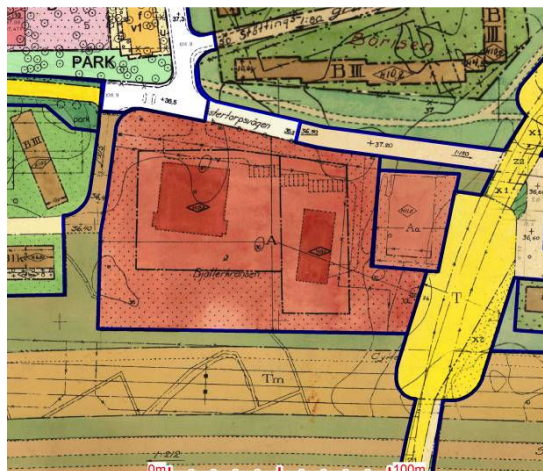


Orienteringskarta, ungefärligt planområde i rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Fastigheten Bjällerkransen 5 och del av Bjällerkransen 6 omfattas av Pl 5448, fastställd 1960-05-21, som anger markanvändning för allmänt ändamål (vårdhem och personalbostäder). Infartsparkeringen och vägen dit omfattas av Pl 3285A, fastställd 1947-02-28, som anger park eller planterad allmän plats samt gata eller annan allmän plats.



Gällande detaljplan för Bjällerkransen 5

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm stad

Förslaget följer översiktsplanens fokusområde *Bostadsförsörjning i en växande stad*, där det anges att staden ska planera för bostäder till grupper med särskilda behov. Bjällerkransen 5 ligger i direkt anslutning till Västertorps tunnelbanestation och en utveckling och förtätning inom detta område följer även översiktsplanens strategi 3, *koppla samman stadens delar*.

ÖP 99

Utvecklingen inom Bjällerkransen 5 överensstämmer även med Översiktsplan 99, som förespråkar förtätning i kollektivtrafiknära lägen. I byggnadsordningen beskrivs Västertorp som smalhusstad med lamellhus i 3-4 våningar. Kompletteringar kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär.

Start PM

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att inleda planarbetet den 23 juni 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

På fastigheten Bjällerkransen 5 bedriver Stiftelsen Hotellhem i Stockholm verksamhet sedan 20 år tillbaka. De har som uppgift att tillhandahålla bostäder för personer som av ekonomiska och/eller sociala skäl för tillfället inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden. Inom verksamheten ryms ungdomsbostäder, hotellhem för familjer, referensboende och stödboende. För cirka tio år sedan tog AB Stockholmshem över fastigheten, som hyrs ut till Hotellhem. Idag finns cirka 80 lägenheter för korttidsboende på fastigheten, men behovet av fler lägenheter är stort. Tomten är med de nuvarande byggnaderna illa utnyttjad, byggnaderna har stor energiåtgång och är i dåligt skick. Dessutom behöver Hotellhem utöka antalet lägenheter i och med att verksamheterna i kvarteret Grimman på Södermalm och familjehemmet i Blackeberg evakueras. AB Stockholmshem vill därför riva de befintliga byggnaderna och uppföra nya byggnader med totalt cirka 280 lägenheter.

På fastigheten finns idag två byggnader som används till boende för Hotellhems gäster. Båda byggnaderna uppfördes 1962.



Den största byggnaden är omkring 1 000 kvadratmeter stor, fyra våningar hög och kvadratisk till sin utformning. Den är uppförd i ljus puts med platt, svart papptak.

Den mindre byggnaden, som ligger vid fastighetens östra gräns, är en lägre, tvåvåningsbyggnad med något mörkare putsfasad och sadeltak.



På fastigheten finns två servitut för fjärrvärmeledningar och ett för gasledning.

Söder om fastigheten går en kraftledning med ett årsmedelvärde på 250 Ampere. Fortum planerar att förlägga ledningen under mark år 2014. På fastigheten Bjällerkransen 6 står två kraftstationer.

Vegetation

Fastigheten Bjällerkransen 5 är lummig och på tomten växer flera ekar och stora gamla björkar. Söder om huvudbyggnaden finns en större gräsyta med fruktträd som övergår i en liten tät lövskog med främst sälg, hägg och björk. Även öster om huvudbyggnaden finns lövskog. Bland växtligheten finns en stor artrikedom men den har inte någon väsentlig betydelse för att upprätthålla biologiska spridningsfunktioner mer än lokalt. Någon grönkompensation för den förlorade vegetationen är inte aktuell eftersom marken är privatägd.

Gator och trafik

E4/E20 Södertäljevägen går söder om fastigheten Bjällerkransen 5. Vägen är transportled för farligt gods och en källa till buller. Även trafiken på Västertorpsvägen avger buller.

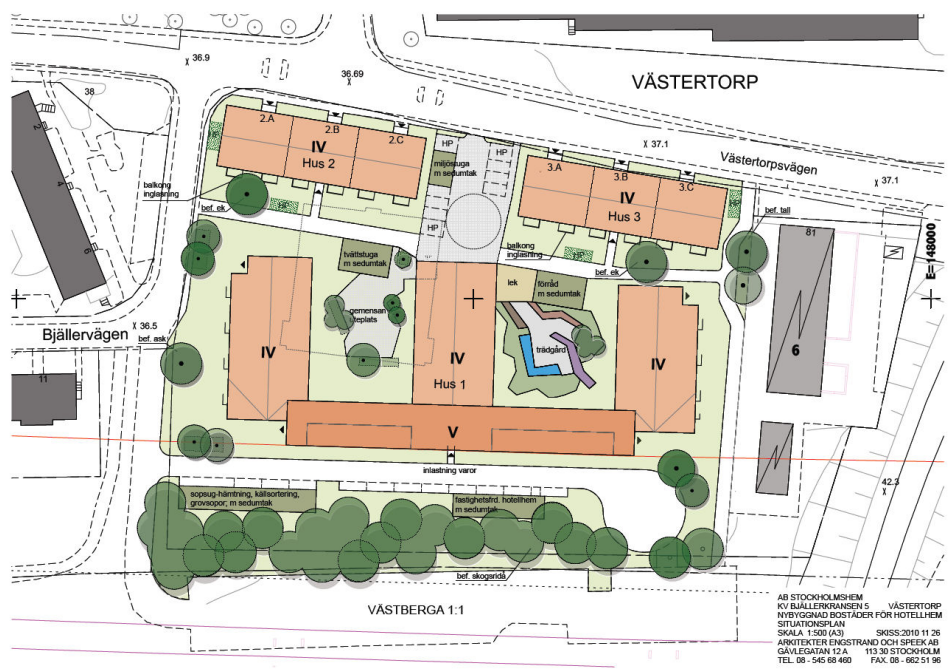
Söder om Bjällerkransen 5 finns en infartsparkering som har tillfälligt lov.

FÖRSLAG

Förslaget möjliggör för cirka 280 lägenheter för särskilt boende, stödboende, familjeboende och ungdomsboende.

Bebyggelse/gestaltning

De befintliga byggnaderna på fastigheten rivs för att lämna plats åt två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. På det sättet skapas en gårdsbildning som sluter sig mot E4:an, där buller och farligt gods utgör risker, men samtidigt ger en miljö med bra insyn och koppling till Västertorpsvägen.



Situationsplan, Engstrand och Speak.

Lamellhusen mot Västertorpsvägen innehåller enligt förslaget trerumslägenheter för familjeboende.



Vy från Västertorpsvägen österut, Engstrand och Speak.

Husen mot Västertorpsvägen blir fyra våningar höga, får entréer mot gatan och anpassas i utformning till befintlig bebyggelse, med sadeltak och putsfasader. På grund av buller från Västertorpsvägen placeras minst hälften av boningsrummen mot gården. Stockholmskem vill ha möjlighet att disponera dessa två byggnader som vanliga bostäder i framtiden, vilket ställer högre krav på parkeringsmöjligheterna.

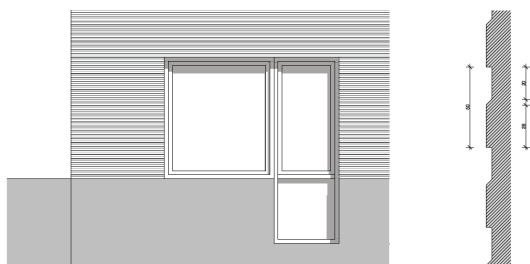
I den större byggnaden mot E4 planeras enkelrum för ungdomsboende och stödboende. Lägenheterna vänds in mot gården samt mot öster och väster och huset får en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende. Byggnaden blir fem våningar mot infartsparkeringen och fyra i de tre flyglarna mot gården.

Mot söder, där planområdet gränsar mot E4 och där det även finns en kraftledning får byggnaden inglasade loftgångar. Den ganska långa fasaden delas upp med tre putsade gavlar. Loftgångarna gestaltas som inglasade balkonger. Från söder anordnas personalingång och varuintag, samt sophantering.



Elevation, fasad mot söder, Engstrand och Speek.

Mot gården används prefabricerade byggnadselement. De synliga skarvarna används som en del av gestaltningen och fasaden får en räfflad yta.



Fasadutsnitt, Engstrand och Speek.

I övrigt samspelar gestaltningen mot gården med befintlig bebyggelse i området. Husen får sadeltak och de lägre byggnaderna får putsfasader i jordiga toner.



Elevation, fasad mot gårdssidan, Engstrand och Speek.

Åt öster och väster skärmas bullret av med hjälp av skärmar som placeras framför ett vädringsfönster, utformat som ett franskt fönster.



Vy från Bjällervägen österut, Engstrand och Speek.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i Stockholms stads tillgänglighetsprogram *En stad för alla* ska följas.

Gator och parkering

Befintlig gata till infartsparkeringen bekräftas i detaljplanen. Den infartsparkering som finns i planområdet bekräftas i detaljplanen. Detaljplanen förbättrar också tillgängligheten från parkeringen till tunnelbanan genom att lägga en gång- och cykelväg på parkmark i fastighetens östra del.

Parkeringsbehovet för Hotellhems verksamhet ser annorlunda ut än vid vanligt boende. De flesta av Hotellhems gäster saknar tillgång till bil och inte heller de besökare som kommer färdas i normalfallet med bil. Däremot behövs personalparkering för de anställda. Fastigheten ligger mycket nära Västertorps tunnelbana och därmed kan kollektivtrafikförsörjningen anses vara mycket god. Hotellhem uppskattar behovet av parkeringsplatser till 19. Handikapplatser kan anordnas inom 10 meter från samtliga entréer.

Om bostadshusen mot Västertorpsvägen används som vanligt boende går tillräcklig parkering att ordna i fastighetens södra del.

Sophantering

Sophantering sker med sopsug. Hushållssopor lämnas på kvittblivningsställen på gården och hämtning sker söder om byggnaderna, mot infartsparkeringen. Där placeras också återvinningsstationer.

Natur

På Bjällerkransen 5 finns en del stora träd, bland annat ekar, tallar och björkar. Träden ska vid detaljplanens genomförande bevaras i den mån det är möjligt. Särskild hänsyn ska tas till ekarna.

Luftföroreningar

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer för kväveoxid eller PM10 överskrids.

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.

Hälsa och säkerhet

Magnetisk strålning

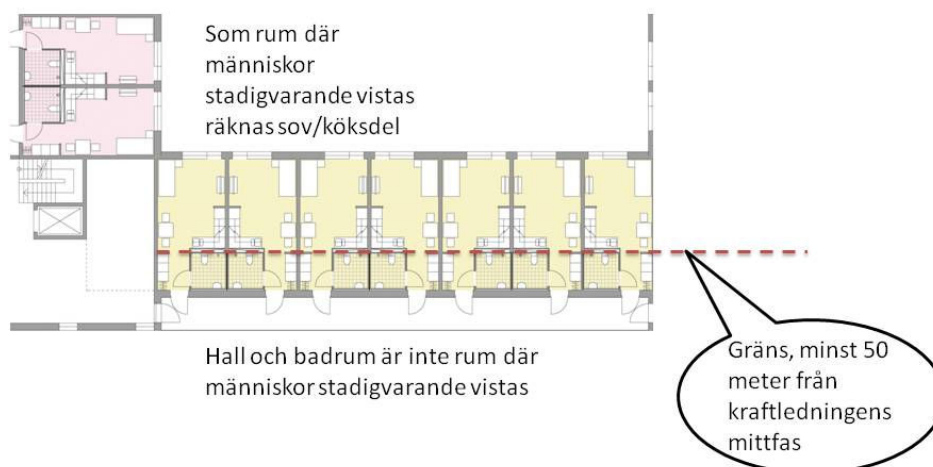
Planområdet ligger intill en kraftledning på 250 ampere, som planeras att förläggas under mark år 2014. Stockholms stad har inga uttalade riktlinjer för strålning i bostäder, men försiktighetsprincipen ska gälla.

Försiktighetsprincipen innebär att ett ämne ska betraktas som farligt om det inte finns kunskap nog om riskerna med ett det. När det gäller magnetisk strålning har Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut tillsammans utarbetat ett råd som säger att

” Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. ”

Beräkningar visar att den magnetiska strålningen i planområdet minskar i hastig takt närmast kraftledningen, för att sedan avta långsammare en bit bort från källan. 40 meter från stolpcentrum (mittfasen på kraftledningen) är strålningen 0,4 mikrotelsla och 55 meter från stolpcentrum är strålningen 0,2 mikrotelsla.

Detaljplanen medger att byggnad får uppföras på ett avstånd av 46 meter från kraftledningens mittersta fas. Placeringen motiveras av att de boende ska ha tillgång till en ljus och solig gård och att utrymmet för detta blir för litet om byggnaden placeras längre norrut på fastigheten. Ett skydd i form av loftgång uppförs utanför fasaden och närmast loftgången placeras badrum och hall. Det gör att boningsrummet, det rum där människor stadigvarande vistas, placeras drygt 50 meter från kraftledningens mittersta fas. Avståndet mellan kraftledningen och boningsrummet bedöms därmed bli tillräckligt stort för att försiktighetsprincipen ska klaras. Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om att boningsrum där människor stadigvarande vistas ska förläggas minst 50 meter från kraftledningens mittersta fas.



Farligt gods

Planområdet gränsar till E4 Södertäljevägen, som är primär transportled för farligt gods. Enligt en riskutredning som gjorts i samband med planarbetet ska ett avstånd på 40 meter från E4 hållas byggnadsfritt. Detaljplanen medger byggnation cirka 60 meter från E4, vilket innebär att inga riskreducerande åtgärder behövs. För att ytterligare stärka skyddet mot olyckor med farligt gods har följande beaktats i planarbetet:

- Entréer och utrymningsvägar förläggs huvudsakligen bort från E4
- Tilluftsventiler placeras bort från E4
- Fasad mot E4 ska uppföras i obrännbart material

Buller

En bullerutredning har gjorts som visar att samtliga lägenheter uppfyller kravet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. För några utsatta lägenheter behövs kompletterande avskärmning, utöver det som är illustrerat i handlingarna. Uteplatser och balkonger uppfyller ljudkraven för uteplats med hjälp av avskärmning och inomhusriktvärdena uppfylls med lämpligt val av fasad och fönster.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är upprättad av Linda Palo på stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Katrin Berkefelt
planchef

Linda Palo
handläggare plan