



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Tara Nezhadi

Tfn 08-508 27 25

ANKOM

DNR 2013-10279

2014-08-25

PLANSAMRÅD (Enkelt förfarande)

2014-08-25

Dnr 1.5.3.-469/2014 Enligt sändlista  
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

### Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Förarsätet 8 i stadsdelen Örby, S-Dp 2013-10279

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag med enkelt planförfarande för fastigheten Förarsätet 8. Syftet med planen är att ge planstöd till befintlig förskoleverksamhet. För att möjliggöra detta ska gällande användning, bostäder kompletteras med förskoleändamål.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 15 § PBL (2010:900).

Särskilt samrådsmöte kommer inte att hållas.  
Samrådstid: 29 augusti – 19 september 2014.

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). Planförslaget visas på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 19 september 2014 ha inkommit till*

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Registraturen  
Box 8314  
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: [stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

Ange ärendet diarienummer. 2013-10279

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Tara Nezhadi

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

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning

**Sändlista**

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  
Trafikverket  
Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och  
exploateringsnämnden  
Sakägare enligt fastighetsförteckning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm  
Stokab  
Skanova

*För kännedom:*

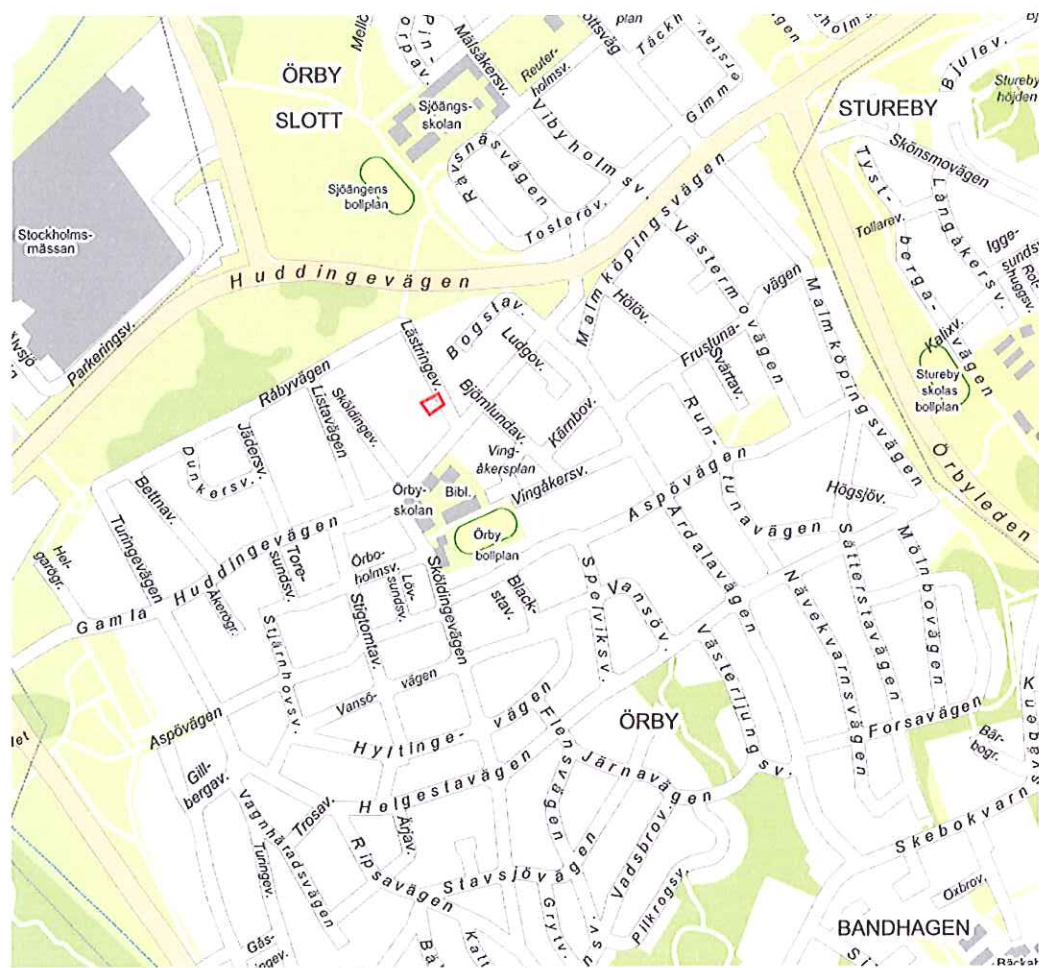
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset  
Namnberedningen  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)  
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)  
Stadsbyggnadsexpeditionen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



STADSBYGGNADSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN  
TARA NEZHADI  
Tfn 08-508 27 251

SAMRÅDSHANDLING  
DNR 2013-10279  
2014-08-25  
1(7)

## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Förarsätet 8 i stadsdelen Örby, S-Dp 2013-10279-54



Orienteringskarta med planområdet markerat med rött

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen ingår i stadsbyggnadskontorets projekt att hitta lösningar för verksamheter med tidsbegränsade bygglov, som av juridiska skäl inte längre kan förlängas.

Planen syftar till att möjliggöra fortsatt pågående användning som förskola, genom att komplettera gällande bostadsanvändning med förskola. Fastigheten ligger i utkanten av ett småhusområde från 1940-talet. Förskolan har idag 18 barn och verksamheten drivs av ett föräldrakooperativ. Förskolan har haft tidsbegränsat bygglov sedan 1981 och fram till 2012. SISAB, som tomrättshavare, har inkommit med en ansökan om planändring.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Förarsätet 8, omfattar 615 kvm och är belägen vid Lästringevägen 16 i Örby. Stockholms stad äger marken, fastigheten är upplåten med tomrätt till SISAB.



Flygbild med planområdet markerat med rött

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen, Promenadstaden, definieras planområdet som gles stadsbebyggelse. Örby ligger mellan stadsdelarna Älvsjö och Högdalen, vilka i Promenadstaden redovisas som tyngdpunkter med utvecklingspotential. Örby beskrivs hänga samman med Högdalen på ett integrerat sätt.

### Detaljplan

Enligt gällande stadsplan, Pl 2692, ligger förskolebyggnaden i ett område som får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden har dock rätt att medge inredning av garage samt lokaler för handel och hantverk av mindre omfattning i bottenvåningen.

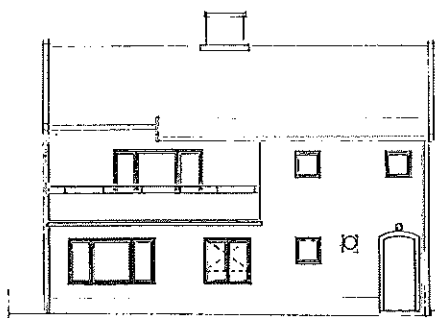
### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten har inte klassificerats av Stockholms stadsmuseum.

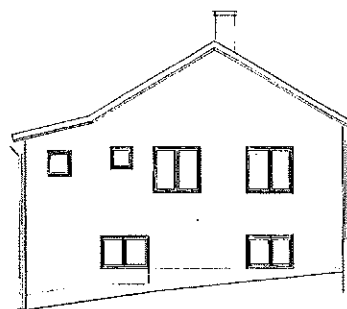
## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

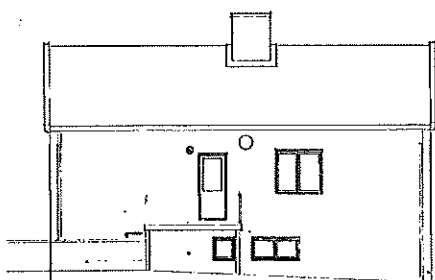
Fastigheten Förarsätet 8 ligger i utkanten av ett småhusområde från 1940-talet, mot ett område med större hus och gator. Fastigheten omfattar 615 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus i två våningar med inredd vind och källarvåning (BYA ca 113 m<sup>2</sup>). Byggnaden, med fasad i gul puts och sadeltak, uppfördes 1950 och byggdes till 1991. Mot Lästringevägen finns en balkong och en uteplats, på baksidan av byggnaden finns ytterligare plats för utevistelse.



NO-FASAD



NV-FASAD

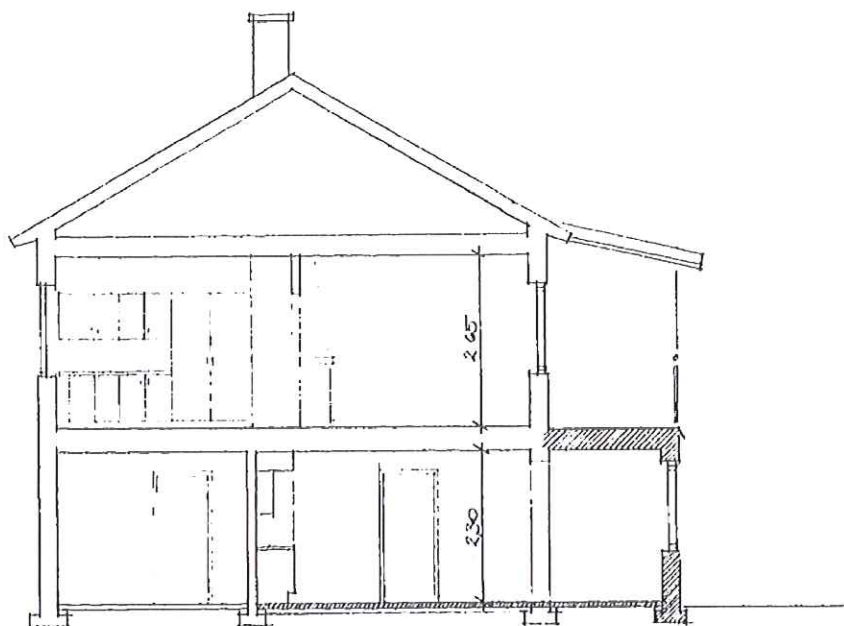


SV-FASAD



SO-FASAD

*Befintlig byggnad*



*Sektion*

### Uteplats

Tillgång till uteplats/lekutrymmen finns runt hela byggnaden, ca 400 kvm för 18 barn, ca 22 kvm per barn. Det finns ett antal lekstugor och mindre lekställningar samt tillgång till både skugga och sol på olika delar av gården.



*Förskolebyggnadens fasad mot Lästringevägen, foto taget 2014-07-28.*



*Förskolegården vid Lästringevägen, foto taget 2014-07-28.*



*Det finns tillgång till skugga på baksidan av byggnaden, foto taget 2014-07-28*

#### Tillgänglighet

Byggnaden har tillgänglig entré till bottenvåningen. Huset är anpassat till att användas som förskola. Hiss finns inte.

#### Angöring

Förskolan nås via Lästringevägen.

#### Avfallshantering

Sopkärl för matavfall samt sopsortering finns. Hämtning av sopor utsätter inte barnen för några risker.



### Bilparkering

I befintligt garage i källarplanet finns 2 bilplatser.

## Planförslag

Planförslaget avser planändring så att befintlig användning för förskoleverksamhet får stöd i detaljplan. För att möjliggöra detta kompletteras gällande användning bostadsändamål med förskoleändamål. Detta innebär att byggnaden kan fortsätta att användas som förskola eller återgå till att bli bostad och inrymma högst två bostadslägenheter.

Planen bekräftar befintlig byggnad med befintlig högsta totalhöjd över nollplanet, högsta takfotshöjd över nollplanet samt antal våningar (2 våningar med inredd vind och källarvåning).

Planen medger 120 kvm byggnadsarea i enlighet med gällande stadsplan som medger att 1/5 av fastighetens storlek får bebyggas. Därutöver medges komplementbyggnad med högst 30 kvm byggnadsarea.

Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm.

Komplementbyggnad får uppföras med högst 2,8 m byggnadshöjd ovan mark och högst 18 graders taklutning.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Cykelplatser ska anordnas.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. 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.



## Tidplan

|               |             |
|---------------|-------------|
| Samråd        | 3:e kv 2014 |
| Ev betänketid | 4:e kv 2014 |
| Antagande SBN | 1:a kv 2015 |

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning för genomförandet av planen vilar på byggherren i samarbete med stadens förvaltningar. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande stadsplan PI 2692 fastställd 1942-08-28, upphör att gälla inom planområdet.

Fastigheten berörs av fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelning. Tomtindelning: Förarsätet t 1-30, fastställd 1940-04-02, som berör Förarsätet 2-9, 12-13 och 15-30. Fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla för Förarsätet 8.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Fastigheten förarsätet 8 omfattar 615 kvm. Stockholms stad äger marken.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till SISAB.

#### Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande.

### Ekonomiska frågor

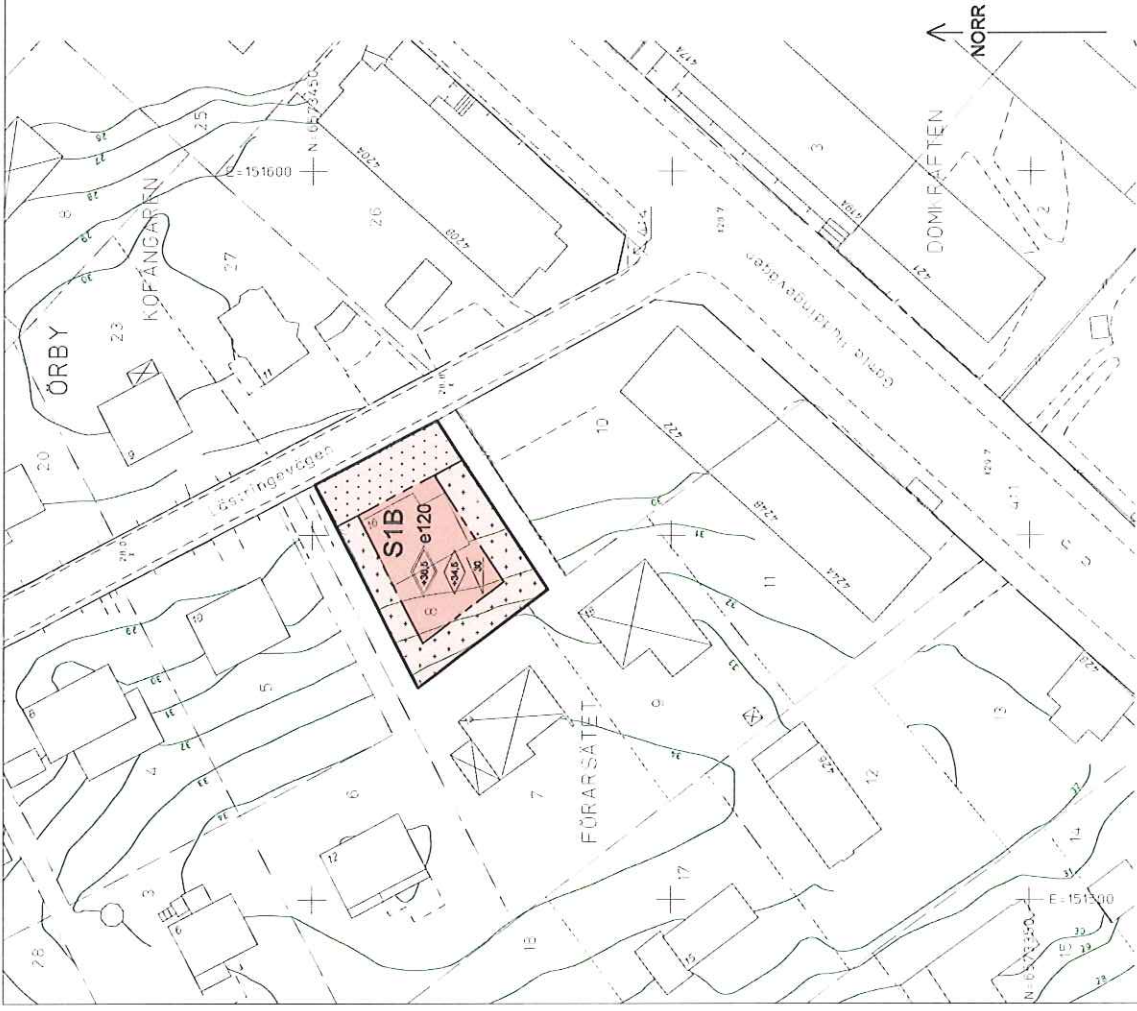
Planändringen medför inga kostnader för staden. SISAB bekostar planarbetet enligt träffat avtal.

### Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år efter det planen vunnit laga kraft.

Eva Nyberg- Björklund  
Planchef

Tara Nezhadi  
Planhandläggare



## UPPLYSNINGAR

Planen består av:  
- plankarta med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000.  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:300) med tillämpning av enkelt förfarande.

## GRUNDKARTA

- Kvartier enligt detaljplan
- Kvarterstraktsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- Väg / gångbana
- Staket
- Stodmur
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sverref 96 18 00 i plan och RH2000 i höjd  
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen  
Aktualiseringsdatum 2014-07-23

## PLANBESTÄMMELSER

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

### Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns

### Användning av mark

- Kvartermark
- S1B
- Förskola, Bostäder, friliggande en- och tvåfamiljshus.

### Utnyttjandegrad

- e 00
- Största byggnadsarea i kvm ovan mark för huvudbyggnad.

Utover största byggnadsarea får komplementbyggnad som förråd och dylikt uppföras med högst 30 kvm total byggnadsarea.

Minsta fastighetstorlek är 600 kvm.

- Byggnad får inte uppföras. Lekstuga, bollplan, vind- och vaderskydd, lekställningar och liknande får uppföras.

- Marken får endast bebbyggas med komplementbyggnad som uthus/förråd

### Placering, utformning, utförande

- Högsta takhöjd i meter över nollplanet
- Högsta terrashöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning i grader

- Vind får inredas.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får endast uppföras med högst 2,8 m byggnadshöjd ovan mark och högst 18 graders taklutning.

### Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelser  
Genomförandebestämmelser 5 år efter det att planen har varit i kraft

## SAMRÅDSHANDLING

### Förslag

### Detaljplan för fastigheten

## Förarsätet 8

i stadsdelen Örby i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2014-08-25

Eva Nyberg-Björklund  
Planchef

Tara Nezhadi  
Handläggare

Godkänd av SSN  
Antagen av  
Laga kraft