



STADSBYGGNADS
KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Eva Strömbäck
Tfn 508 282 52

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande

2007-06-07

ANKOM

2007-06-08

Dnr. 07-302/311
Enskede-Årsta Stadsdelsförvaltning

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten
Palsternackan 4 i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2007-01862-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att ett flerbostadshus i 3-4 våningar med 40-talet lägenheter kan uppföras på en del av fastigheten Palsternackan 4 i Gamla Enskede. Planområdet ligger i korsningen Sockenvägen-Handelsvägen.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas tisdagen den 19 juni 2007, kl 19.00 i matsalen i Enskedeskolan, Stockholmsvägen 30 i Gamla Enskede.

Planförslaget visas under tiden 11 juni – 17 augusti 2007 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 17 augusti 2007 ha inkommit till kontoret:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

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

Eva Strömbäck
Eva Strömbäck

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Fastighetskontoret
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Trafikkontoret, avfallsavdelningen
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Enskede-Årsta-Vantör
Idrottsförvaltningen
Stadsmuseiförvaltningen
Stokab
Vägverket
Telia Sonera AB
AB Storstockholms Lokaltrafik
Posten AB
Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)
Stockholms Studentbostäder
Stadsbyggnadsroteln
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



Ytterstadsavdelningen
Eva Strömbäck
Tfn 508 282 52

2007-06-01

Enkelt planförfarande

Förslag
Detaljplan för del av
fastigheten Palsternackan 4
i stadsdelen Gamla Enskede
i Stockholm
S-Dp 2007-01862-54

PLANHANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av två sammanlänkade lamellhus för bostäder i 3-4 våningar.

PLANDATA, TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattar en minde del av fastigheten Palsternackan 4. Området uppgår till ca 4 500 kvm.

För området gäller stadsplan P1 5649, fastställd 1961. Området är i gällande detaljplan avsett för bostäder och småindustri som ej är störande för närboende samt mindre delar park- och gatumark.

Stockholms översiktsplan, ÖP 99, betecknar området som gles stadsbebyggelse.

Gamla Enskede är i översiktsplanen redovisat som område med kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

BAKGRUND

I korsningen Sockenvägen – Handelsvägen önskar NCC uppföra två sammanlänkade lamellhus i 3-4 våningar.

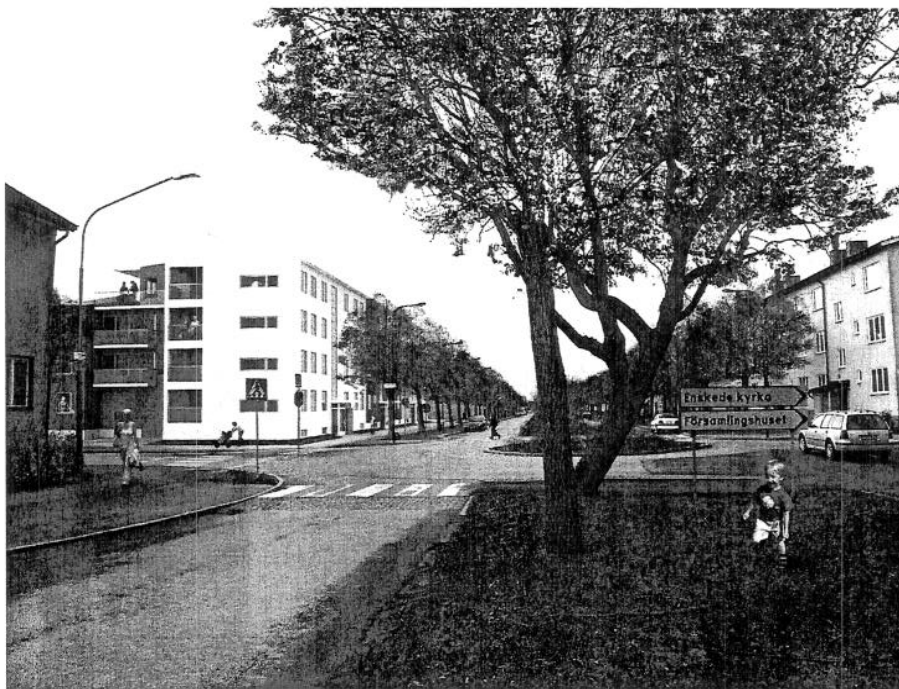
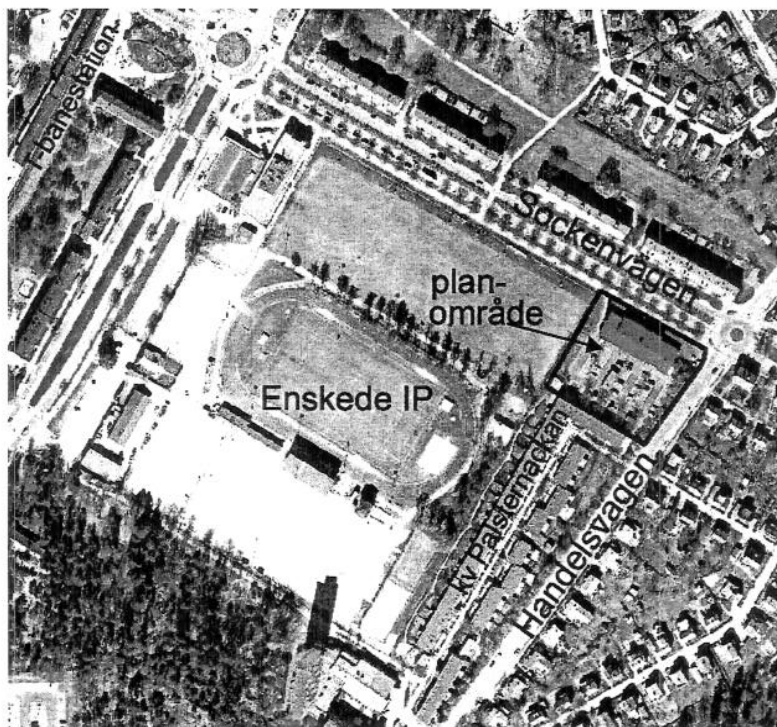


Illustration: Föreslaget 3-4-våningshus i kv Palsternackan Foto: Platsen idag

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

På fastigheten Palsternackan 4 uppförde Stockholmshem i början av 1960-talet flerbostadshus i två våningar med smålägenheter för pensionärer och rörelsehindrade personer. I mitten av 1990-talet byggdes en del av lägenheterna om till radhus. 1999 bildades en bostadsrättsförening som idag består av 29 radhus och 22 lägenheter. Föreningen önskar nu sälja den norra delen av fastigheten till NCC. På platsen ligger en mindre byggnad som innehåller kontor och hunddagis. Intilliggande ytor är parkering för bostadsrättsföreningen.

Väster om fastigheten ligger Enskede IP. Norr om Sockenvägen ligger flerbostadshus i tre våningar och i öster ligger ett villaområde.



*Översiktsbild:
Området idag*

Till närmaste tunnelbanestation vid Sockenplan är det ca 380 m. En busshållplats finns idag på Handelsvägen precis utanför fastigheten.

PLANENS INNEHÅLL

Planförslaget innebär att mark för småindustri samt ca 570 kvm park- och gatumark ändras till bostadsändamål och byggrätt ges för sammanlänkade lamellhus. Mark för bostadsändamål som ej får bebyggas ges byggrätt.

Utformning

Bostadshus

Byggnaden består av två sammanlänkade lamellhus som sluter sig mot gatukorsningen. Sammanlagt 44 lägenheter. I länken finns nedfarten till ett underliggande garage. Huskroppen mot Sockenvägen byggs i fyra våningar med källare. Mot Handelsvägen trappas volymen ned till tre våningar utan källare. Byggnaden får ett låglutande plåttak med förskjuten taknock.



Illustration: Fasad mot Sockenvägen samt sektion.

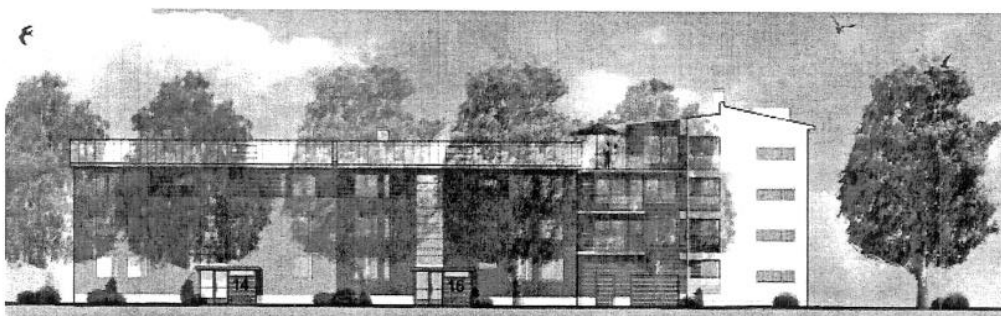


Illustration: Fasad mot Handelsvägen

Fasader mot gata hålls enkla med välkomnande, ljusa entréer. Fasaderna putsas och delas upp med olika färgsättning. Kulörerna är varma jordfärger i rött, beige, och mullvadston. Mot gården blir formspråket öppnare med stora glaspartier med låg bröstningshöjd och balkongräcken av färgat eller screentryckt glas. Gården och dess fasad öppnar sig med stora balkonger/-uteplatser mot sol och ljus i sydväst. Fasaden här är i huvudsak av trä. Den putsade väggen viker runt hörnet in på gaveln där den möter gårdsfasadens trä. Härigenom får gaveln ett nätt och smalt utseende.

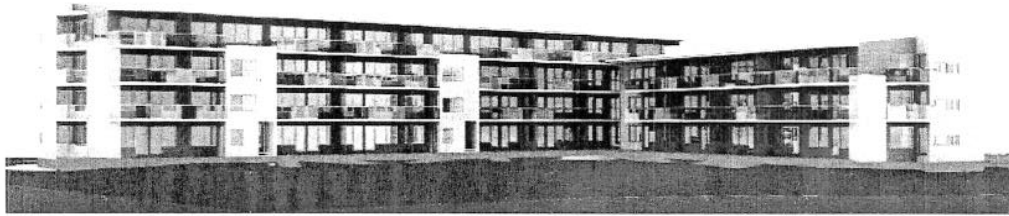


Illustration: Fasader mot gården

Bostadsgårdar och friytor

Bostadshusen är placerade i vinkel längs med gatorna Sockenvägen och Handelsvägen. Mellan gata / trottoar och bostadshus finns en 2-6 meter bred förgårdsmark. Förgårdsmarken rymmer bostadsentréer, plats för enstaka cyklar, behållare för hushållssopor samt busk- och trädplanteringar.

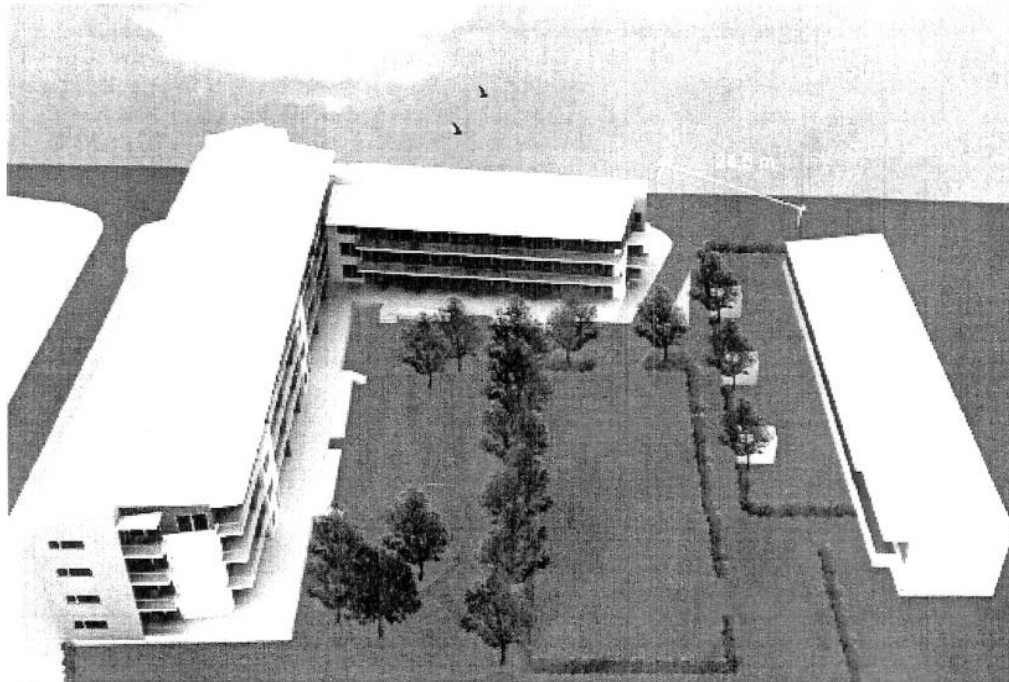


Illustration: Vy mot gården

Längs Handelsvägen finns en rad uppvuxna lönnar på kvartersmark. Dessa är i relativt dåligt skick bl a efter hårda beskärningar. Det är viktigt att bevara den vackra trädplanteringen längs Handelsvägen och träden ska så långt möjligt bevaras. Marklov kommer att krävas för trädfällning och tanken är att de endast tas ner av sjukdom, utgör fara eller inte kan stå kvar p g a byggnationen. De träd som tas ner ska ersättas med nya träd med en stamradie av på minst 20-25 cm.

En busshållplats på Handelsvägen i höjd med den nya bebyggelsen föreslås flyttas.

Mot söder öppnar sig en grön gård som nås via de genomgående entréerna. Alla lägenheter på bottenplanet har uteplatser avgränsade mot gångvägar med häckar och förhöjda planteringslådor av trä. Gården är planterad med gräs, träd och blommande planteringar och har en gemensam uteplats med lektytor för de mindre barnen.

Angöring och parkering

Nya bostäder

Angöring sker från Handelsvägen. Parkering föreslås i underliggande garage och parkering på gården. Tillsammans 37 platser. Till detta föreslås 8 platser för besökande på Sockenvägen, där utrymme finns för parkering. Sammanlagt 45 platser. Parkeringstal 1,0.

Befintliga bostäder

Den yta som föreslås säljas till NCC innehåller idag 63 p-platser. Bostadsrättsföreningen nyttjar i dagsläget 30 bilplatser. För föreningen kan sammanlagt 44 platser anordnas på fastigheten. För radhusen räknas med ett parkeringstal på 1,0 och för lägenheterna 0,7.

Tillgänglighet

Angöring till entréer sker från gatan på ca 7,0 m avstånd mot Handelsvägen och Sockenvägen. Handikapplats för boende ordnas i garage i nära anslutning till hiss, på gården eller vid entré på Handelsvägen inom maximalt 11 m. Samtliga lägenheter nås med hiss. Trapphus är genomgående till gård som nås via trappor eller handikappsanpassad ramp. Hissarna dras ned i källaren i huset mot Sockenvägen där lägenhetsförråd, cykel- och rullstolsförråd ligger. Här nås även garaget inifrån huset.

Gångvägar på kvartersmark har en lutning på max 1:20 (5%).

Sophantering

Behållare för hushållssopor föreslås i direkt anslutning till entréerna och kan nås för tömning med kranbil från Sockenvägen och Handelsvägen. Det längsta avståndet från någon av bostadsentréerna är ca 25m. Ett grovsoprum placeras i länken mellan de båda huskropparna. Detta nås på ca 10,0 m från Handelsvägen. Det längsta avståndet till någon av bostadsentréerna är här ca 80m.

Sophantering för den befintliga bostadsrättsföreningen avses lösas med behållare för hushållssopor med tömning från Handelsvägen. Grovsopor tas omhand inom den egna fastigheten.

MILJÖFRÅGOR

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseet och brandförsvaret som meddelar att den planerade omdaning av fastigheten inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Med hänsyn till ovanstående bedömer stadsbyggnadskontoret att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Kontorets bedömning har redovisats för länsstyrelsen som delar kontorets uppfattning.

Övriga miljöfrågor

Miljöförvaltningen har tagit fram ett program för vilka miljöfrågor som behöver utredas i ärendet. Dessa är eventuella störningar från idrottsplatsen, buller från trafiken samt eventuella markföroreningar.

Buller

En bullerutredning har gjorts av ÅF-Ingemansson AB (2007-03-05). Enligt stadens planeringsmål för trafikbuller vid nybebyggelse bör den ekvivalenta ljudnivån i fasad på tyst sida inte överstiga 55 dBA. Den maximala ljudnivån bör ej överstiga 70 dBA.

Det trafikbuller som påverkar bebyggelseområdet kommer i huvudsak från Sockenvägen och Handelsvägen. Utredningen visar att fasad mot Sockenvägen får uppemot 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasad mot Handelsvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasader mot Sockenvägen och Handelsvägen får ca 75 dBA maximal ljudnivå på grund av busstrafiken. På gården är nivån under hela dygnet lägre än 70 dBA. Bullret från idrottsplatsen bedöms bli under 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive under 70 dBA maximal ljudnivå.

Den totala ekvivalenta ljudnivån från trafik och idrottsaktiviteter understiger 55 dBA på gårdssidan.

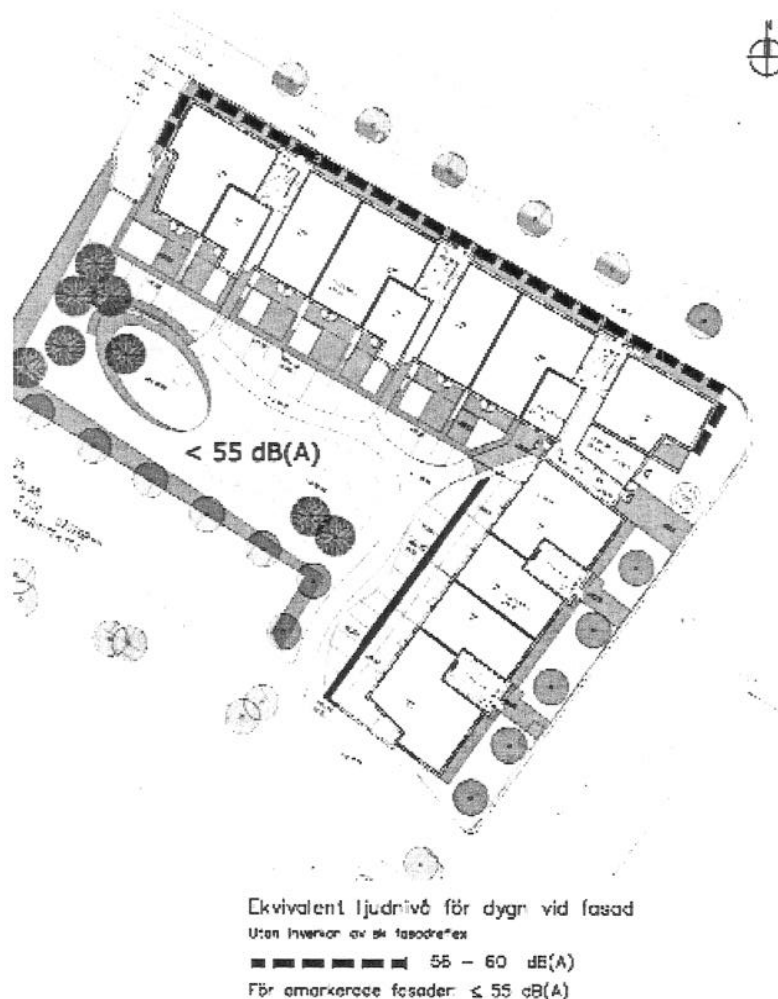


Illustration: Bullerberäkning. Ekvivalent ljudnivå dBA.

Alla lägenheter får högst 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Drygt hälften av lägenheterna får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Övriga lägenheter har högst 55 dBA utanför alla boningsrum.

Bullerutredningen visar att planförslaget uppfyller avstegsfall B enligt rapporten "Trafikbuller och planering" under förutsättning att hörnlägenheternas balkonger förses med lokala bullerskyddsskärmar på en sida för att erhålla högst 70 dBA maximalnivå utanför fönster mot balkongen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras som en sammanvägning av olika intressen till en helhetslösning. Utgångspunkten är stadens strategi för en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriksvärdena alltid måste klaras vid nybyggande.

Det finns platser i staden där Riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan avsteg eller speciella åtgärder. Dessa platser är dock ofta grönområden och ligger generellt långt från kollektivtrafik av hög kvalitet. Om nya bostäder enbart skulle byggas i dessa lägen skulle invånarna i dessa bostäder i hög grad tvingas välja bilen som transportmedel, vilket innebär ökad trafik, sämre miljö och högre bullernivåer på andra platser.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att avstegsfall B är motiverat, och att den i plan föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

Miljöteknisk markundersökning

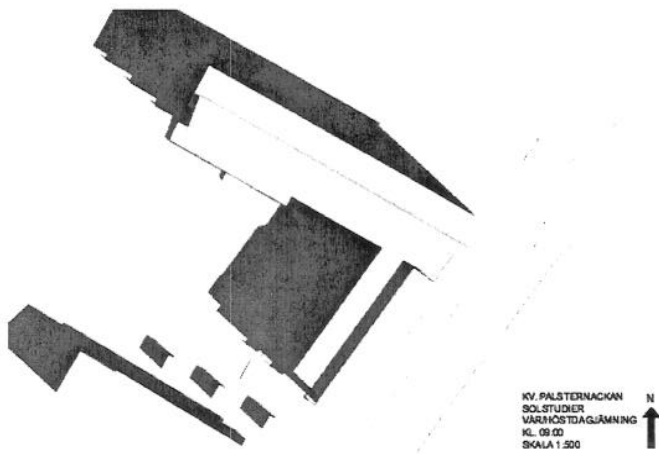
En miljöteknisk markundersökning har gjorts. Hela området är utfyllt till stor del med sand och grus. Mäktighet ca 1 m. Fyra prover har analyserats med avseende på alifater, aromater och PAH-föreningar och fyra avseende metaller. Halterna i samtliga provpunkter är lägre än Naturvårdsverkets riktvärden för markanvändning. Massorna bedöms kunna användas fritt under huskropp, hårdgjorda ytor samt grönytor.

Dagvatten

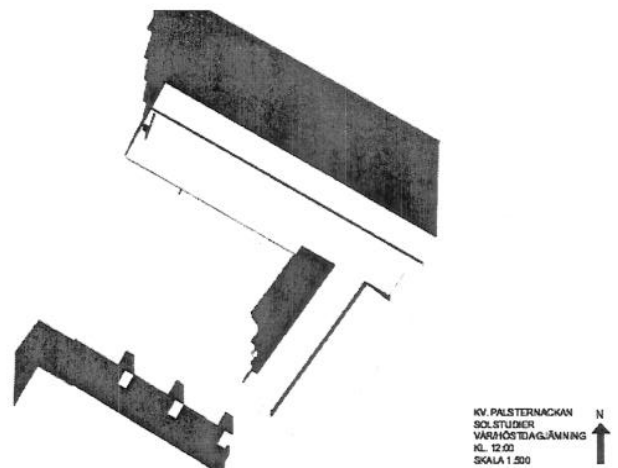
Förutsättningarna att infiltrera dagvattnet lokalt inom planområdet bedöms som relativt begränsade. Jordlagren består under fyllnadsmassor av lera med skikt av sand och silt till mellan ca 10 och 14 meters djup under markytan. Hela området är utfyllt och fyllningen består till stor del av grus och sand. Mäktigheten på fyllningen är ca 1 m i området. Fördröjningsmagasin kopplade till dagvattennätet är en möjlighet i första hand för gårdsmiljön.

Solstudier

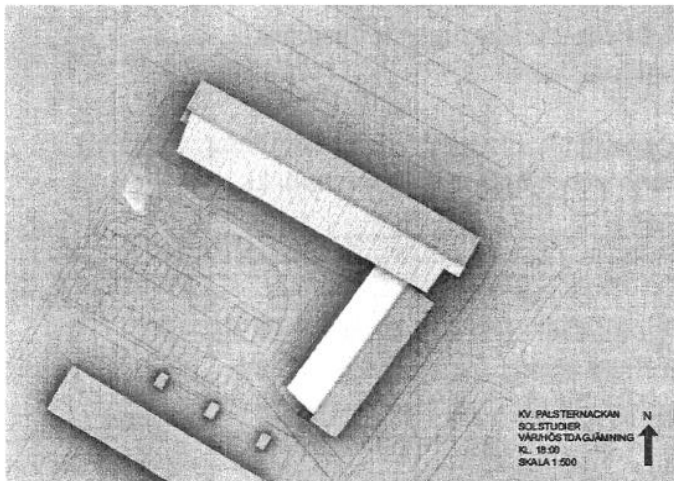
Solstudierna visar att skuggbildningen från de nya flerbostadshuset inte påverkar intilliggande bostäder.



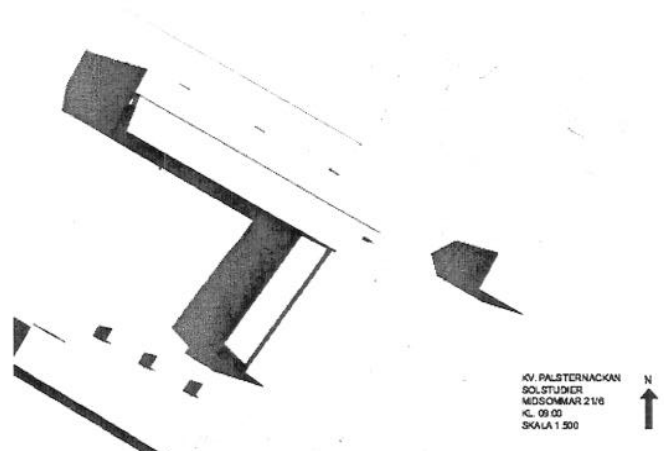
Vår/höstdagjämning kl 09.00



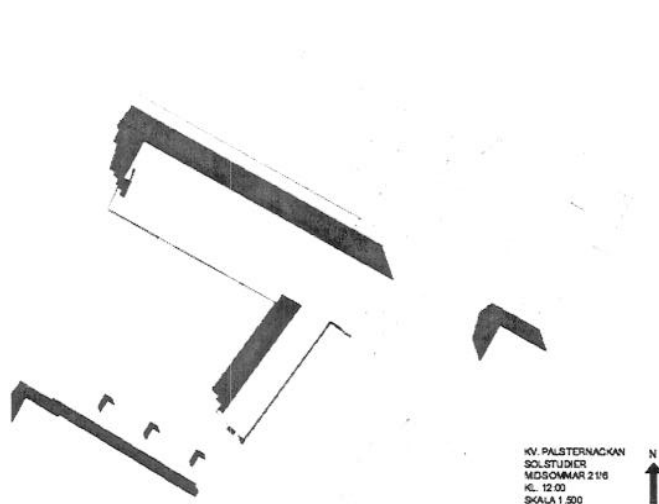
Vår/höstdagjämning kl 12.00



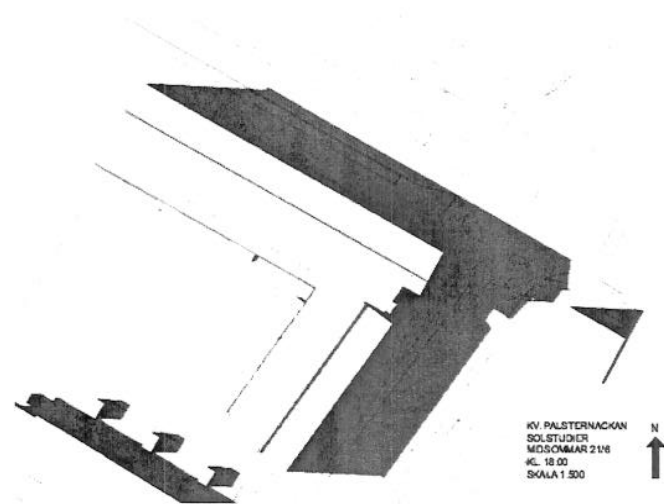
*Vår/höstdagjämning kl 18.00
Efter solens nedgång*



Midsommar kl 09.00



Midsommar kl 12.00



Midsommar kl 18.00

KULTURMILJÖ

Planförslaget medför rivning av den låga byggnaden för arbetsvårdslokaler och panncentral från 1961 som idag innehåller kontor och hunddagis. Vid rivning kommer en antikvarisk utredning att göras. Trädraderna med lönnar längs Handelsvägen och oxlar längs Sockenvägen är viktiga element i kulturmiljön. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som liten då planområdet ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse av likartad karaktär.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planen kommer eventuellt att innebära att elnätstation på fastigheten Palster-nackan 4 byts ut och kapaciteten ökas.

En dagvattenledning över fastigheten flyttas och läggs om i befintlig gång- och cykelväg längs Sockenvägen.

HANDLÄGGARE

Ärendet handläggs av Eva Strömbäck.



Bengt André



Eva Strömbäck



Enkelt planförfarande

Förslag
Detaljplan för del av
fastigheten Palsternackan 4
i stadsdelen Gamla Enskede
i Stockholm
S-Dp 2007-01862-54

BAKGRUND

På en mindre del av fastigheten Palsternackan 4 önskar NCC Construction Sverige AB Region Boende i Stockholm (nedan kallad byggherren) uppföra två sammanlänkade flerbostadshus i 3-4 våningar. Planområdet uppgår till ca 4 500 kvm och är beläget i korsningen Sockenvägen - Handelsvägen i Gamla Enskede.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Ansvar för planens genomförande vilar på berörda förvaltningar inom staden samt byggherren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Byggherren ansvarar för uppförande av bostäder samt andra anläggningar. Byggherren ansvarar även för dagvattenhantering inom den nybildade fastigheten (LOD) efter samråd med Stockholm Vatten.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

GENOMFÖRANDE

Planprocess och tidplan

Planförslaget berör bebyggd kvartersmark och är förenligt med översiktsplanens riktlinjer. Ärendet föreslås därför hanteras med enkelt planförfarande vilket innebär att stadsbyggnadsnämnden kan anta planen efter samråd/betänketid. Skulle det under plansamrådet framkomma sådana synpunkter att handläggandet av planen behöver ändras kan ärendet övergå till normalt planförfarande.

Preliminär tidplan

Plansamråd/betänketid
Antagande i SBN
Laga kraft

juni – oktober 2007
november/december 2007
I kv 2008

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Palsternackan 4 ägs av bostadsrättsföreningen Palsternackan.

Byggherren avser köpa en mindre del av fastigheten Palsternackan 4, som avstyckas till en ny fastighet för ett flerbostadshus. Byggherren avser även köpa en mindre del park- och gatumark längs Sockenvägen av staden som tillförs den blivande fastigheten för flerbostadshuset.

Gällande tomtindelning för fastigheten upphör att gälla. Se administrativ bestämmelse i detaljplanen. Genom avstyckning och fastighetsreglering bildas ny fastighet för flerbostadshuset. Fastighetsbildning sker med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Rätten för ledningsdragande bolag att anlägga, nyttja och underhålla dagvattenledning säkras genom u-bestämmelse i planen samt genom servitut eller ledningsrätt.

Avtal/servitut beträffande nyttjande av markparkering ska lösas mellan Brf Palsternackan och NCC.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal ska lösas mellan byggherren och bostadsrättsföreningen om vilka åtgärder som ska vidtas och vem ska bära kostnader för dessa.

Bostadsprojektet bedöms inte medföra några kostnader för staden. Staden får in-teckning vid försäljning av ca 570 kvm park- och gatumark.

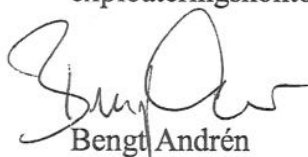
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Marklov krävs för träd-fällning.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Eva Strömbäck i samarbete med Karin Lindgren Gardby, lantmäterimyndigheten och Lizett Durgé, exploateringskontoret.


Bengt Andrén


Eva Strömbäck



Detaljplan för del av fastigheten
Palsternackan 4
i stadsdelen Gamla Enskede

Fastighet, område etc	Ägarens eller rättighetshavarens namn och adress	Övrigt
Fastigheter inom planområdet		
Palsternackan 4	Brf Palsternackan Handelsvägen 138 122 38 ENSKEDE	
Enskede Gård 1:1	Stockholms Kommun Exploateringskontoret Box 8189 104 20 STOCKHOLM	
Rättigheter inom planområdet		
Till förmån för Liljeholmen 1:2 och Reningsverket 1	Stockholm Vatten Va AB 106 36 STOCKHOLM	Servitut ledningar för vatten och avlopp mm Belastar Palsternackan 4 Akt: 01-IM2-95/19799.1
Fastigheter utanför planområdet		
Arrendatorn 1	HSB Stockholm Ek.För. 112 84 STOCKHOLM	Tomträttshavare
Champinjonen 7	Tippi Engström Handelsvägen 55 122 38 ENSKEDE	
Champinjonen 8	Lena Rabe Svampvägen 102 122 63 ENSKEDE	
Champinjonen 8	Gunnar Rabe Svampvägen 102 122 63 ENSKEDE	
Flugsvampen 13	Jonas Ekdahl Sockenvägen 404 1 Tr 122 63 ENSKEDE	Tomträttshavare
Höskullen 4	Tarja Bergerheim Handelsvägen 43 122 38 ENSKEDE	
Höskullen 4	Anders Bergerheim Handelsvägen 43 122 38 ENSKEDE	



Fastighet, område etc	Ägarens eller rättighetshavarens namn och adress	Övrigt
Spenaten 1	Bengt Mattsson Skymningsstigen 6 A 163 51 SPÅNGA	Tomträttshavare
Spenaten 1	Torbjörn Johansson Risbergsstigen 6 132 37 SALTSJÖ-BOO	Tomträttshavare
Äggsvampen 5	Jan Bertil Nilsson Handelsvägen 51 122 38 ENSKEDE	
Äggsvampen 6	Håkan Albert Ekerhult Murklevägen 52 122 63 ENSKEDE	
Äggsvampen 6	Eva Christin Ruottinkoski Murklevägen 52 122 63 ENSKEDE	

Anmärkningar:

Såvitt kunnat utredas belastas planområdet inte av andra servitut eller rättigheter än vad som framgår av förteckningen ovan.

För tomträtter upplåtna av Stockholms kommun anges endast tomträttshavaren. Är tomträten upplåten av någon annan anges både lagfaren ägare och tomträttshavaren.

Uppgifter om ägare m.m. grundar sig på redovisning i inskrivningsregistret 2007-05-28.

Fastighetsförteckningen
upprättad av

Christina Nolahn
Karttekniker

Fastighetsförteckningen
bestyrks

Karin Lindgren Gardby
Lantmätare