



STADSBYGGNADS
KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Eva Strömbäck
Tfn 08-508 28 252

PLANSAMRÅD

2007-11-09

ANKOM

2007 -11- 12

Dnr 300-501/2007
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

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

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten
Bäckaskiftet 1 m m, inom stadsdelen Stureby i Stockholm,
S-Dp 2006-05179-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som möjliggör uppförande av ett flerbostadhus i tre våningar med ca 35 lägenheter på en parkering inom Sturebyskolans fastighet. Nya parkeringsplatser föreslås inom skolområdet samt sydöst om fastigheten vid Bastuhagsvägen.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas tisdagen den 20 november 2007,
kl.18:30 - 21:00 i Sturebyskolan, Bastuhagsvägen 20 i Stureby.

Planförslaget visas under tiden 2007-11-12 – 2008-01-18 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 i Högdalens bibliotek, Högdalsplan 8 samt i Sturebyskolan, Bastuhagsvägen 20 i Stureby de tider då lokalen har öppet. Förslaget visas dessutom på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 18 januari 2008 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Eva Strömbäck

Eva Strömbäck

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Fastighetskontoret
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Trafikkontorets avfallsavdelning
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stokab
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Enskede-Årsta-Vantör
Stockholms Studentbostäder
Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)
Idrottsförvaltningen
Stadsmuseiförvaltningen
Posten, Respektive serviceområde
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Telia Sonera AB
Utbildningsförvaltningen
Vägverket, Region Stockholm
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Veidekke Bostad AB

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

2007-11-07

S-Dp 2006-05179-54

Detaljplan för del av
fastigheten Bäckaskiftet 1 m m
i stadsdelen Stureby
i Stockholm
S-Dp 2006-05179-54

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 ett nytt flerbostadshus i tre våningar med ca 35 lägenheter.

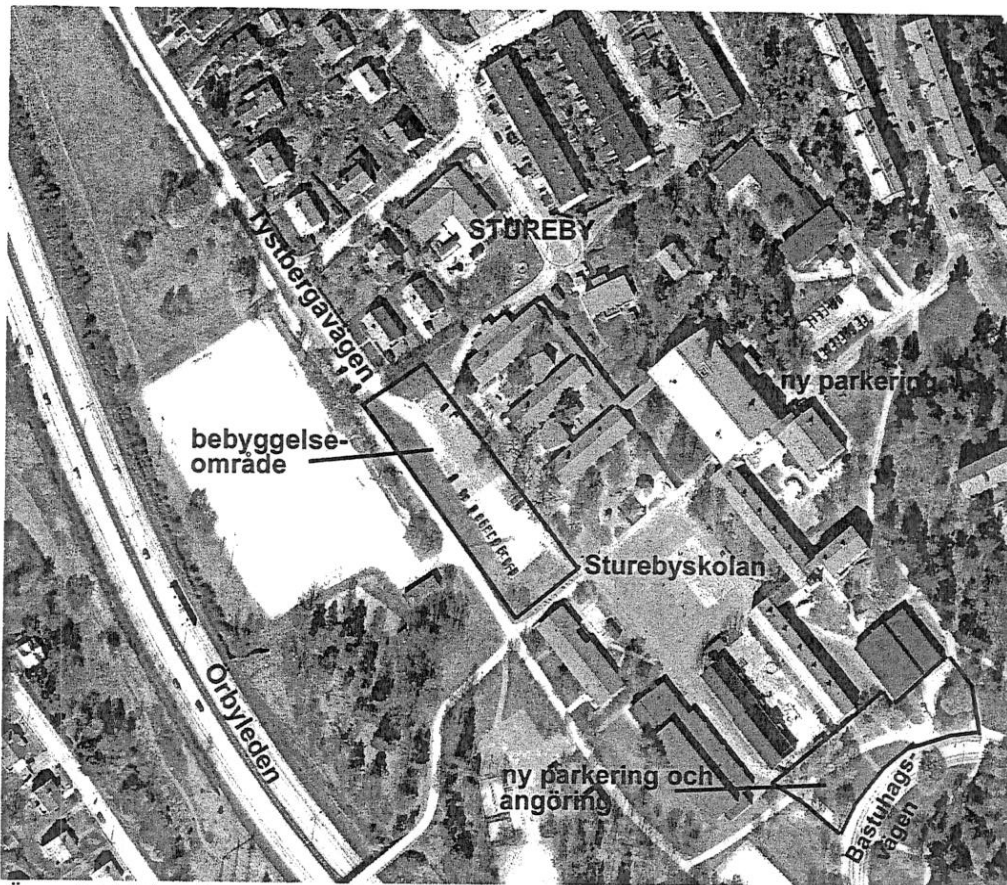
PLANDATA, TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planen omfattar en del av fastigheten Bäckaskiftet 1 samt en mindre del av Örby 4:1. Planen ersätter med två områden en mindre del av stadsplan PI 3747, fastställd 1951. Områdena är i gällande detaljplan avsett för allmänt ändamål (skola) samt park- och gatumark. Planområdena uppgår sammanlagt till ca 5 000 kvm.

I stadens översiktsplan, ÖP 99, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1999, är området betecknat som gles stadsbebyggelse.

BAKGRUND

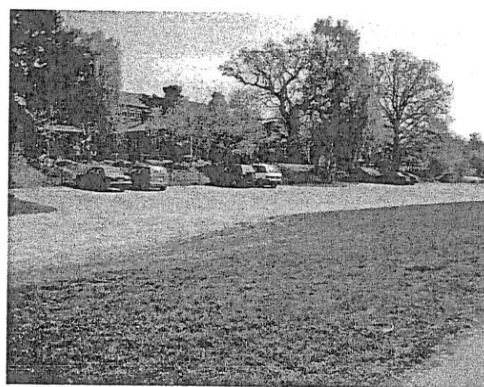
Veidekke Bostad & Fastighet AB önskar uppföra ett flerbostadshus i tre våningar med ca 35 ungdomslägenheter enligt deras boendekoncept Startbo. Bostadshuset placeras på en befintlig parkering i den sydvästra delen av skolfastigheten. Fastigheten är upplåten med tomträtt till SISAB och är en av flera skolfastigheter som SISAB har föreslagit som möjliga att exploatera med bostäder.



Översiktsbild. Bebyggelseområde och ny parkeringsplats markerad.

Nuvarande förhållanden

På fastigheten Bäckaskiftet 1 ligger Sturebyskolan i rött tegel. Den är ritad av Paul Hedqvist och uppfördes under 1950-talet. Skolan med närmiljö har "grönklassats" av stadsmuseum och har ett särskilt kulturhistoriskt värde med en välbevarad, välformad och tidstypisk utformning. Den ritades och uppfördes samtidigt som mycken annan bebyggelse i stadsdelen och har därmed en viktig och ursprunglig funktion i området. Nära parkeringsytan ligger lägre skolbyggnader medan högre byggnader reser sig mot den östra delen av fastigheten. Parkeringsytan ligger i fastighetens sydvästra del. I anslutning till parkeringen ligger en gång- och cykelväg samt en stor bollplan som nyttjas flitigt av skolans elever.



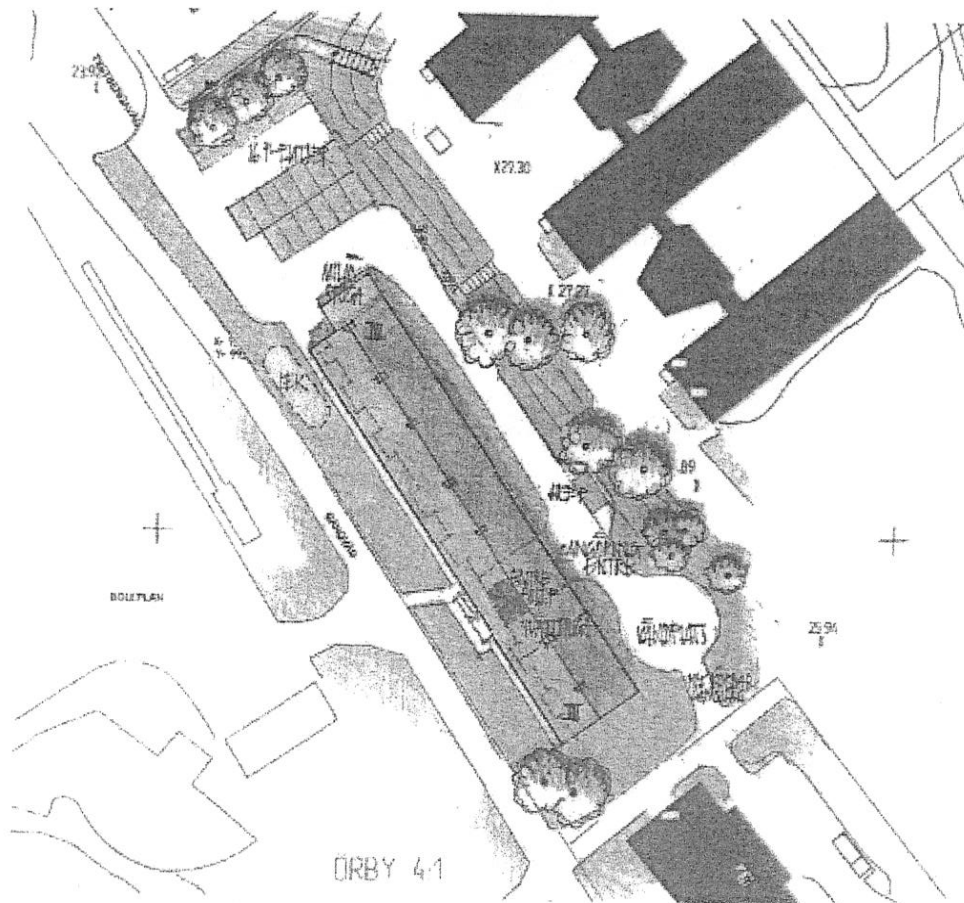
Foton: Föreslaget bebyggelseområde med skolbyggnader i bakgrunden.

Kommunikationer

Till närmaste tunnelbanestation i Stureby är det ca 850 m.

PLANENS INNEHÅLL

Planen innebär i huvudsak att användningsbestämmelsen för en mindre del av fastigheten Bäckaskiftet ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål. Byggrätt ges för ett flerbostadshus i tre våningar samt ett sophus. Ett mindre område park- och gatumark överförs till skolans fastighet för parkering.

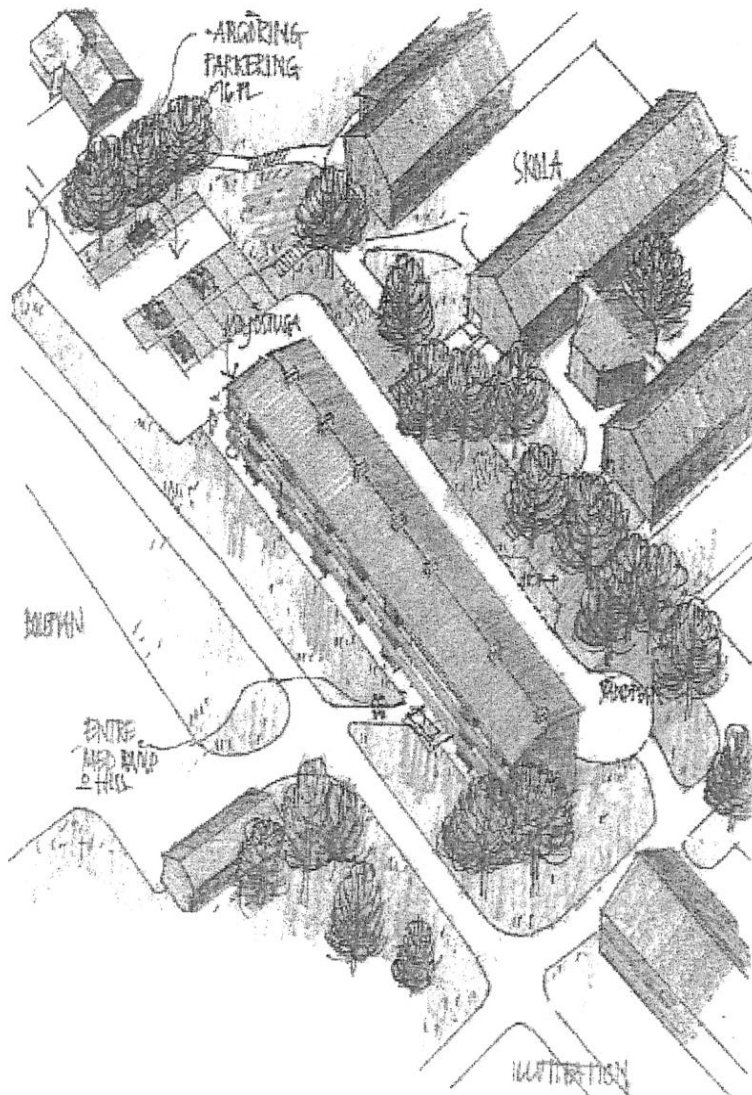


Situationsplan

I en öppning genom huset ligger huvudentrén med trappa och hiss upp till loftgångar. Från öppningen nås även tvättstuga och soprum. Öppningen är tillkommen eftersom en fjärrvärmeledning går under mark tvärs över området.

Ett mindre servitutsområde släcks ut och tas i anspråk för den nya bostadsfastigheten. Servitutet innehåller en ej anlagd angöringsväg till den intilliggande fastigheten Bäckaskiftet 9. I samband med planens genomförande kommer fastigheten Bäckaskiftet 9 att upphöra och ingå i skolfastigheten.

En gångväg från vändplan i Tystbergavägen till närmaste skolbyggnad kan anläggas.



Situationsplan

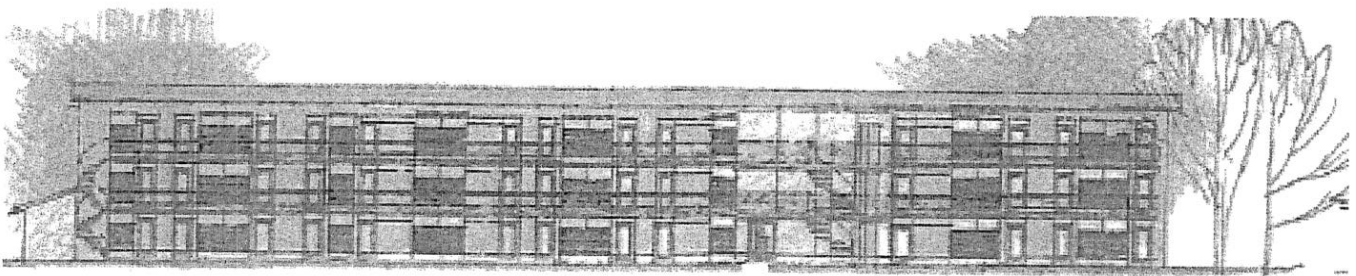


Illustration: Fasad mot gångvägen.



Illustration: Fasad mot skolområdet
Illustrationer: Bergkrantz Arkitekter

Angöring och parkering

Angöring sker från Tystbergavägen. Parkering med 17 bilplatser (0,25 bp/rumsenhet) sker som markparkering.

Nya parkeringsplatser för skolans behov föreslås vid Bastuhagsvägen. Här ordnas 13 parkeringsplatser samt ytor för hämtning och lämning av skolbarn. En ny parkering med 13 platser ordnas även vid skolans entré inom den befintliga skolfastigheten. Den kan ordnas enligt gällande detaljplan.

Tillgänglighet

Handikapplatser (hkp) kan anläggas inom 10 m från huvudentrén.

Avfallshantering

Utrymme för hushållssopor och källsortering ordnas inom 50 meter från entrén.

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, och brandförsvaret, stadsmuseum. De anser att planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

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, människors hälsa eller kulturarv. Stadsmuseet anser dock att byggnadens placering mellan skola och bollplan innebär en viss negativ inverkan på de kulturhistoriska värdena.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med hänsyn till ovanstående 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. Kontorets bedömning har redovisats för länsstyrelsen som inte har något att erinra.

Trafikbuller

Efter önskemål från miljöförvaltningen har en trafikbullerutredning gjorts av Bernström akustik.

Enligt stadens planeringsmål för trafikbuller vid nybebyggelse bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dBA vid fasad mot tyst sida. Den maximala ljudnivån bör ej överstiga 70 dBA.

Örbyleden har enligt trafikflödeskarta 22000 fordon/dygn (70 km/h), Huddingevägen 34000 fordon/dygn (50-70 km/h) och Skönsmovägen 2500 fordon/dygn (30-50 km/h). Bakgrundsnivån från övriga vägar antas vara 45 dBA vilket har lagts till i beräkningen.

Föreslaget uppfyller avstegsfall B enligt rapporten Trafikbuller och planering. Alla sovrum vetter mot tyst sida. Uteplatser i markplan kan orienteras mot sydväst eller nordost. Husets skärmade sida får högst ca 50 dBA ekvivalent ljudnivå vilket motsvarar "bullerdämpad" sida enligt Boverket, dvs bättre än avstegsfall B.

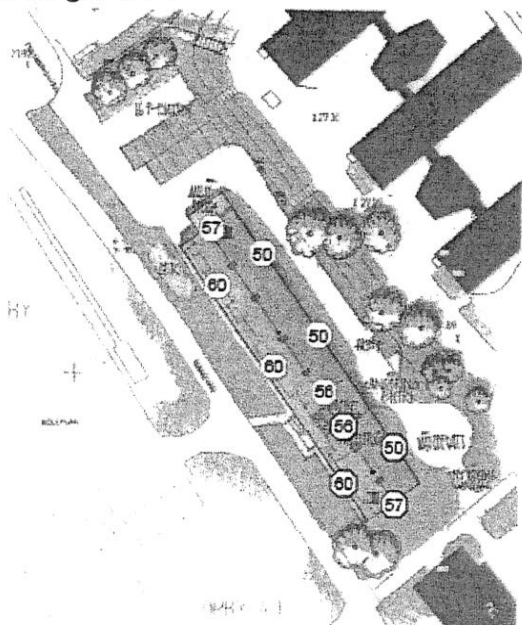


Illustration: Ekvivalent ljudnivå dBA, mest bullerutsatt del av fasad.

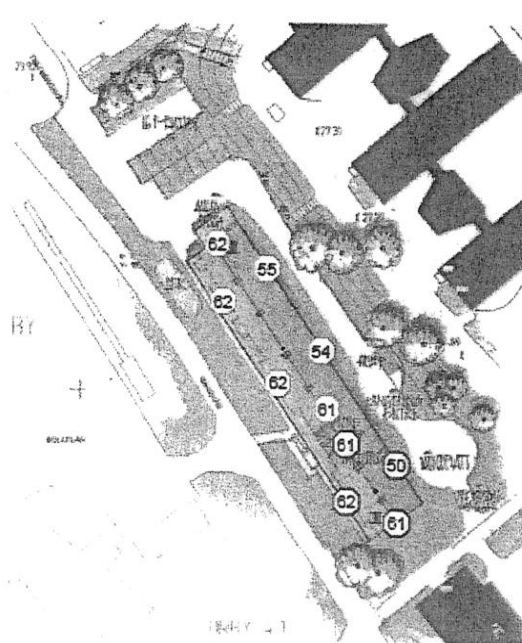


Illustration: Maximal ljudnivå dBA mest bullerutsatt del av fasad.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras som en sammanvägning av olika intressen till en bra 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.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Stockholms stad har en policy för lokalt omhändertagande av dagvatten för att minska belastningen till kommunens avloppsreningsverk. Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten. I andra hand inom intilliggande parkmark. I tredje hand genom avledning till ledningsnätet.

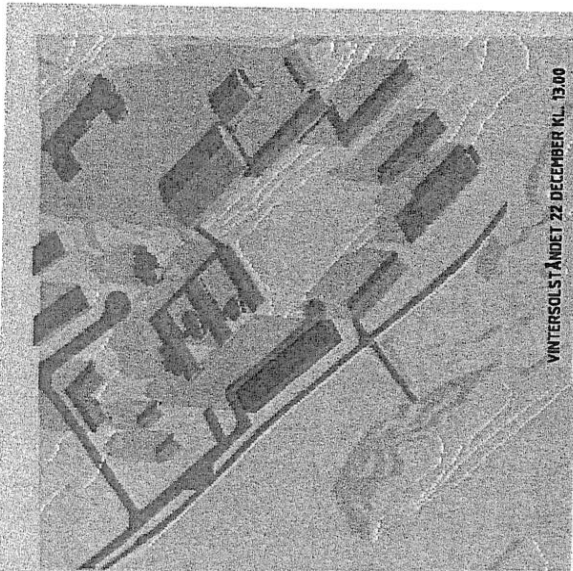
Träd

En planbestämmelse införs om skydd av träd. Marklov krävs för att fälla träd.

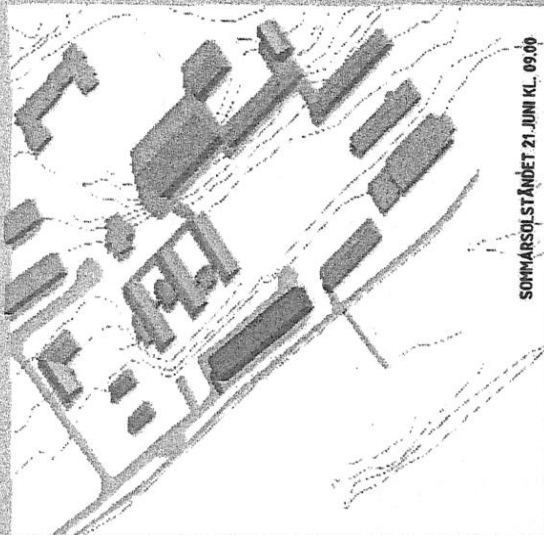
Tanken är att de ska kunna tas ner av sjukdom eller om de utgör fara. Träd som tas ner ska ersättas.

Solstudier

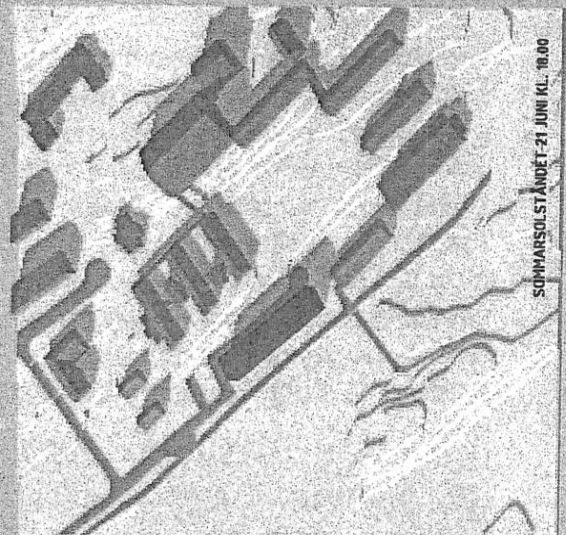
Solstudierna visar att det föreslagna flerbostadshuset ger liten skuggverkan på intilliggande skolytor.



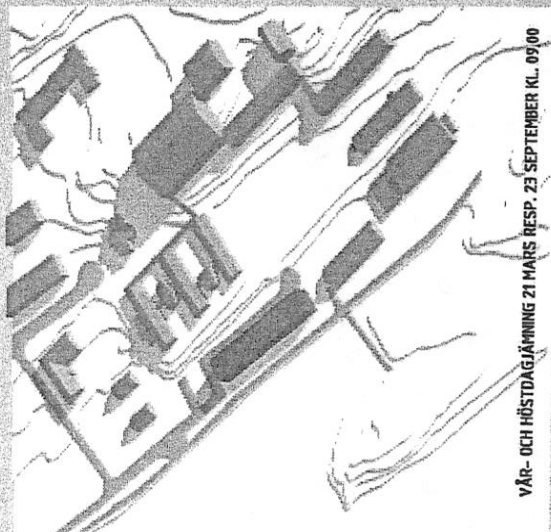
VINTERSOLSSTÄNDET 22 DECEMBER KL. 13.00



SOMMARSOLSSTÄNDET 21 JUNI KL. 09.00



SOMMARSOLSSTÄNDET 21 JUNI KL. 18.00



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING 21 MARS RESP. 23 SEPTEMBER KL. 09.00



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING 21 MARS RESP. 23 SEPTEMBER KL. 16.00

NYBYGGNAD BOSTÄDER
SOLSTUDIER
KV. BÄCKASKNIFTET / STUREBY
2007-10-08
bergkrantzarkitekter

KULTURMILJÖ

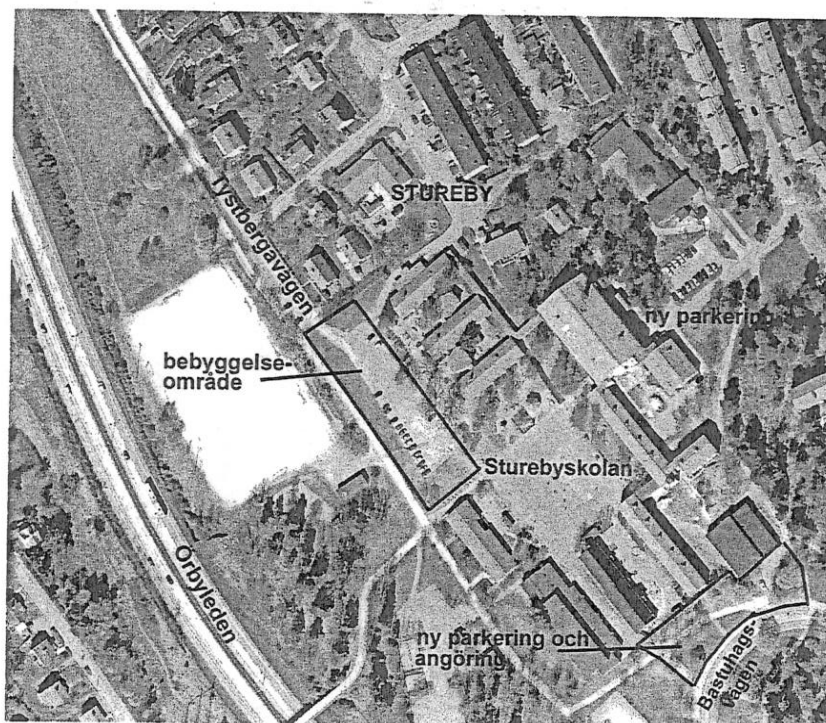
Skolområdet med byggnader och närmiljö har stora kulturhistoriska värden. Det föreslagna bostadshuset placeras i utkanten av skolfastigheten och bedöms på så vis inte direkt inkräkta i skolmiljön. Den visuella kopplingen mellan skolgården och bollplanen minskar men kontort anser att konsekvenserna för kulturmiljön inte är så stora att planförslaget inte skulle kunna genomföras. Även stadsmuseum bedömer att det tänkta flerbostadshuset inte skulle innebära betydande miljöpåverkan på de kulturhistoriska värdena.

KONSEKVENSER FÖR BARN OCH UNGDOMAR

Sedan år 1997 har Stockholm ett handlingsprogram för barnkonventionen. Vid detaljplanearbete som berör en barnintensiv plats bör barnperspektivet belysas särskilt. En barnintensiv plats definieras som:

- en plats i anslutning till verksamhet för barn och/eller ungdomar, såsom skola, fritids, parklek och fritidsgård,
- en plats särskilt iordningställd för barn och/eller ungdomar, såsom lekplats, skateanläggning, bollplan och skridskobana,
- annan plats som brukas av en mycket stor mängd barn och/eller ungdomar.

Sturebyskolan har idag ca 950 elever i årskurserna 1 – 9. Den föreslagna platsen för bostäder utgörs av en parkeringsplats för skolans personal och är därför inte lämplig, och utgör inte heller ett primärt vistelse/lekområde för eleverna i skolan. Den huvudsakliga vistelseplatsen för elever under raster är skolgården och den intilliggande bollplanen. Två platser föreslås som ersättningsplatser för parkering och som hämtning- och lämningsplats för föräldrarna. Den ena ligger vid skolans huvudentré och den andra utanför skoltomten, på ett litet parkområde vid Bastuhagsvägen. I diskussioner med skolpersonal framgår att ingen av dessa platser nyttjas i dagsläget intensivt av eleverna. Enligt skolans policy ska eleverna inte vistas där.



Flygfoto över skolområdet.

Det finns idag inga normer som reglerar storlek eller kvalitet på skolgårdar. Skolverket bedömer endast den pedagogiska verksamheten. Stadsbyggnadsnämnden har genom planläggning och bygglov ansvar för att värna om barnens utemiljö med stöd av plan- och bygglagen, som ställer följande krav: Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas. (PBL 3 kap 15 §). Några föreskrifter för tillämpningen av kraven finns inte. Det är således inte preciserat hur stor yta som är lämplig per elev i olika årskurser, vilka kvaliteter som bör finnas på en skolgård eller hur långt det kan vara till friytor i närområdet som används för barnens dagliga utvistelse under skoltid.

I diskussioner om vad som kan anses vara en rimlig utomhusstandard för barn, brukar hänvisas till Socialstyrelsens rekommendation från 1987, vilken anger att förskolebarn bör ha minst 40 m² friyta per barn, exklusive byggnader och parkeringsplatser. Denna rekommendation tillämpas fortfarande av många kommuner och stöds också av aktuella undersökningar. Någon motsvarande rekommendation för skolbarn anges inte. Erfarenhetsmässigt brukar man planera för mindre yta per barn ju äldre barnen är. Även på relativt begränsade ytor kan det finnas förutsättningar att skapa mångsidiga, kreativa och fungerande miljöer för lek och lärande. Genomförande av bostadsprojektet ger ekonomiska förutsättningar för upprustning av en del av skolgården. Ett program för detta har tagits fram av landskapsarkitekter.

I nära anslutning till skolan ligger fotbollsplanen som används av eleverna. Från stora delar av skolgården har man idag fritt synfält till bollplanen. Det fria synfältet minskar betydligt om byggnaden uppförs. Kontoret anser dock att den negativa konsekvensen inte är så betydande att planförslaget inte kan genomföras. Eleverna kommer även fortsättningsvis att kunna nå planen från skolgården. Skolpersonalens uppsikt över bollplanen kan ordnas med nya rutiner.

HANDLÄGGARE

Ärendet handläggs av Eva Strömbäck.


Bengt Andrén


Eva Strömbäck



STADSBYGGNADS
KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Eva Strömbäck
Tfn 508 282 52

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2007-11-07

S-Dp 2006-05179-54

Förslag

Detaljplan för del av
fastigheten Bäckaskiftet 1 m m
i stadsdelen Stureby
i Stockholm
S-Dp 2006-05179-54

BAKGRUND

Veidekke Bostad AB önskar uppföra ett flerbostadshus i tre våningar med ca 35 lägenheter på del av fastigheten Bäckaskiftet 1. På fastigheten ligger Sturebyskolan. Skolområdet utökas med en parkeringsyta. Planområdena uppgår till sammanlagt ca 5 000 kvm.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Ansvar för planens genomförande vilar på berörda förvaltningar inom staden samt Veidekke Bostad AB.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar. Genomförandet av detaljplanen regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

Byggherren ansvarar även för uppförande av bebyggelsen och övriga anläggningar inom kvartersmark.

Byggherren ansvarar för omhändertagande av dagvatten (LOD) efter samråd med Stockholm Vatten.

Preliminär tidplan

Plansamråd
Redovisning i SBN
Utställning
Antagande i SBN

okt-nov 2007
dec 2007/jan 2008
mars/april 2008
juni 2008

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Skolfastigheten är upplåten med tomträtt till SISAB.

Den nya fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till Veidekke.

Fastigheten Bäckaskiftet 9 upphör att gälla och ingår i fastigheten Bäckaskiftet 1.

Ny fastighetsplan erfordras ej. Fastighetsbildning sker med detaljplanen som grund.

Ledningsägande bolags rätt att för all framtid bibehålla, nedlägga, nyttja och underhålla ledningar säkras genom u-område i planen samt genom servitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Staden får intäkter i form av avgäldsunderlag för tomträtten och kostnader för iordningställande av nya parkeringsytor, angöring och upprustning av skolgården.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Eva Strömbäck i samarbete med Olof Sjöblom, lantmäterimyndigheten samt Lizette Durgé, Exploateringskontoret.



Bengt André



Eva Strömbäck



Detaljplan för del av
fastigheten Bäckaskiftet 1 m m
i stadsdelen Stureby

Fastighet, område etc	Ägarens eller rättighetshavarens namn och adress	Övrigt
Fastigheter inom planområdet		
Bäckaskiftet 1	Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB Box 47311 100 74 STOCKHOLM	Tomträttshavare
Örby 4:1	Stockholms Kommun c/o Exploateringskontoret Box 8189 104 20 STOCKHOLM	
Fastigheter utanför planområdet		
Bastuhagen 1	AB Familjebostäder Box 49103 100 28 STOCKHOLM	Tomträttshavare
Bäckaskiftet 3	Maj-Britt Bergström-Walan Tystbergavägen 41 122 41 ENSKEDE	
Bäckaskiftet 4	Ulf Tapper Tystbergavägen 43 122 41 ENSKEDE	
Bäckaskiftet 9	AB Stockholmshem Box 9003 102 71 STOCKHOLM	Tomträttshavare
Bäckaskiftet 9	Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB Box 47311 100 74 STOCKHOLM	Taxerad ägare
Tummaren 2	AB Familjebostäder Box 49103 100 28 STOCKHOLM	Tomträttshavare



Fastighet, område etc	Ägarens eller rättighetshavarens namn och adress	Övrigt
<hr/> Rättigheter utanför planområdet <hr/>		
	Stockholms Kommun Idrottsförvaltning Box 8313 104 20 STOCKHOLM	Nyttjare idrottsanläggning Belastar Örby 4:1

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 tomträtten upplåten av någon annan anges både lagfaren ägare och tomträttshavaren.

Uppgifter om ägare m.m. grundar sig på redovisning i inskrivningsregistret 2007-10-25.

Fastighetsförteckningen
upprättad av

Christina Nolahn
Karttekniker

Fastighetsförteckningen
bestyrks

Olof Sjöblom
Lantmätare
