



STADSBYGGNADSKONTORET **ANKOM**

PLANAVDELNINGEN
Maria Sahlstrand
Tfn 08-508 274 82

DNR 2010-10933-54

2011-09-02

2011-09-13

PLANSAMRÅD

Dnr 1.5.3.-512/2011
Baskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, Dp 2010-10933- 54

Stadsbyggnadsnämnden tog den 1 februari 2011 ställning till redovisning av plansamråd och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att fastigheten exploateras med ett bostadshus i 4 våningar innehållande ca 55 bostäder som upplåtes till bostadsrätter.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt PBL 5 kap 20 § PBL (1987:10).

Samrådsmöte kommer att hållas 2011-09-29, kl. 18:00 - 20:00 i Rågsveds folkets hus, Snösättrasalen. Rågsveds torg 11.

Planförslaget visas under tiden 2011-09-13 – 2011-10-15 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 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i , de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se (Pågående planer – Sök).

Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2011-10-15 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Maria Sahlstrand

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 26 000. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Berörd stadsdelsförvaltning (*Årsta-Enskede-Vantör*)
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Utbildningsförvaltningen
Stockholm studentbostäder
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedning
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen
Sakägare enligt fastighetsförteckningen

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.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

Planavdelningen
Maria Sahlstrand
Tfn 08-508 274 82

2011-08-15

S-Dp 2010-10933-54

Samrådshandling

Detaljplan för del av Älvsjö 1:1 vid kv Trycklåset
i stadsdelen Rågsved i Stockholm
S-Dp 2010-10933-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna genomförandebeskrivning samt en planbeskrivning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen. Planprocessen har inte innehållit något programskede.

Tidplan för planarbete och genomförande

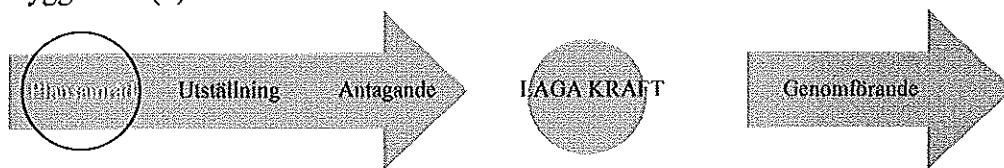
Plansamråd 9 september – 15 oktober 2011

Beslut om ställningstagande i Stadsbyggnadsnämnden november 2011

Utställning 2:e kvartalet 2012

Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden 3:e kvartalet 2011

Byggtid ett (1) år



BAKGRUND

Exploateringsnämnden beslutade 2009-06-11 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Peab Bostäder AB. Planförslaget syftar till att möjliggöra ett bostadshus med 55 st lägenheter i anslutning till Rågsvedsvägen/Sköllerstagatan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret tupprättar detaljplanen och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäteriet ansvara för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherren ansvarar för genomförande av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmarken.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse mellan staden och byggherren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Älvsjö 1:1 som ägs av staden. Byggherren skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark.

Användning av mark

Planområdet utgörs av kvartersmark betecknad B.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Älvsjö 1:1 och skall vara genomförd innan bygglov ges.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren ansvarar för kostnader för genomförandet av respektive delar av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningssystem.

Vatten och avlopp

Vattenledningar och avlopp för spillvatten finns i gatumark i anslutning till föreslagen bebyggelse. Anläggningar för infiltration av dagvatten anordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden upphör 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Maria Sahlstrand i samråd med Katarina Johansson, exploateringskontoret och Kristian Rosengran , lantmäterimyndigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Nina Åman
Planchef

Maria Sahlstrand
Planarkitekt



Planavdelningen
Maria Sahlstrand
Tfn 08-508 27 482

2011-08-15

S-Dp 2010-10933-54

Samrådshandling

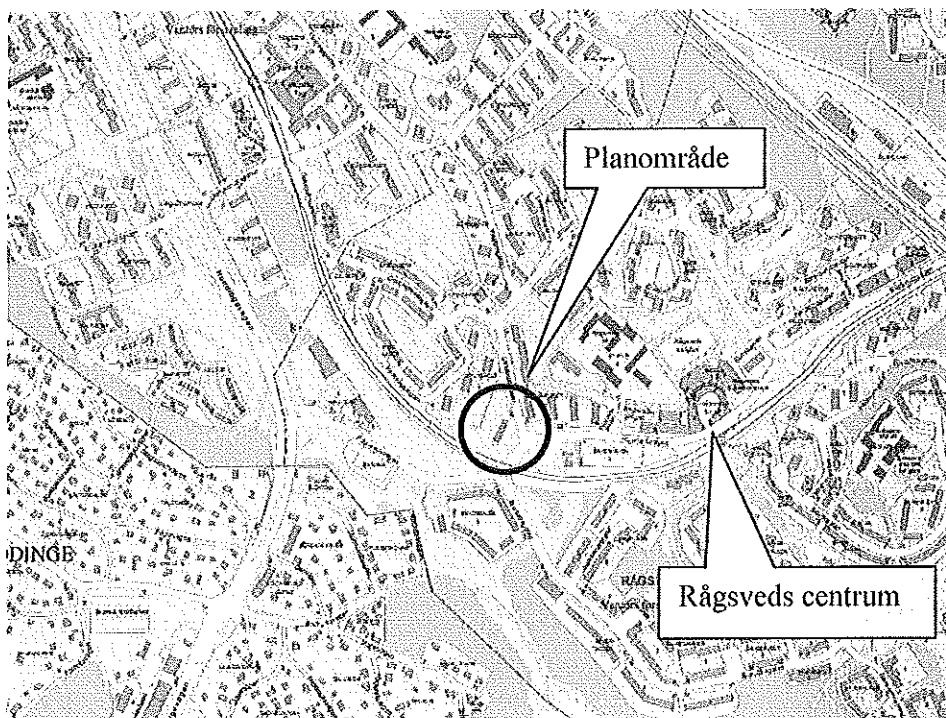
Detaljplan för del av Älvsjö 1:1 vid kv Trycklåset
i stadsdelen Rågsved i Stockholm

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge byggrätt till uppförandet av ett flerfamiljshus med ca 55 lägenheter i varierande storlek på mark som tidigare varit bebyggd med en förskolebyggnad.



PLANERINGSBAKGRUND

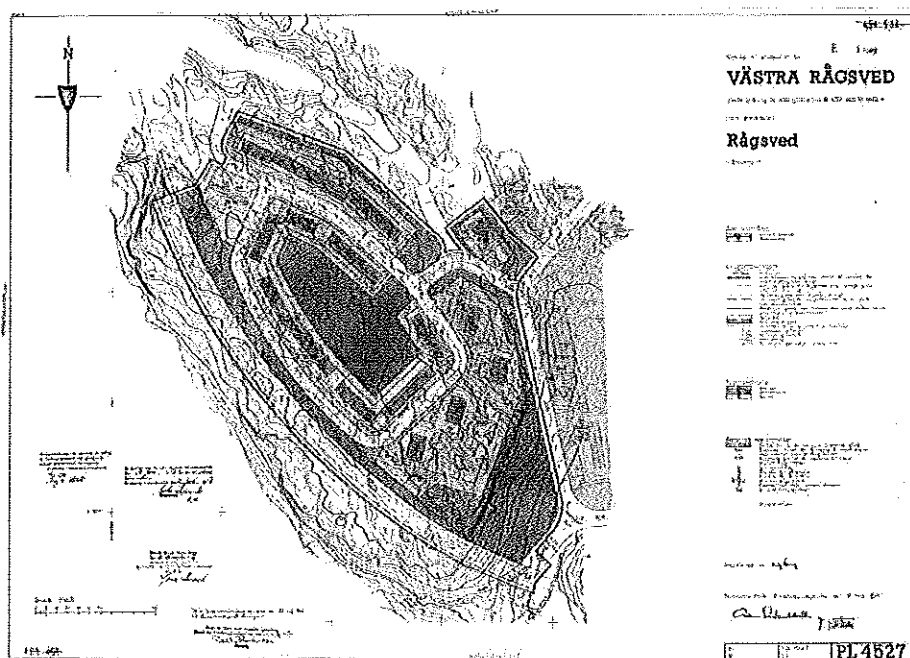
Översiktsplan

I Stockholms *Översiktsplan 99*, anges det aktuella planområdet som tät stadsbebyggelse, med innebörden att markanvändningen bibehålls i stort och att områdena kompletteras främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

I *Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, är Rågsved och aktuellt område, på samma sätt som i *Översiktsplan 99*, markerat som tät bebyggelse. Området gränsar dock mot en grönstruktur som i översiktsplanen kallas Rågsveds friområde.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan Pl 4527 från år 1956. Området är idag markerat som *park, allmän plats*.



Riksintresse

Området omfattas inte av något riksintresse.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar en yta med en ungefärlig form av en triangel där basen har en längd på ca 120 m och med en höjd på ca 55 m i korsningen mellan Sköllerstagatan och Rågsvedsvägen i stadsdelen Rågsved.

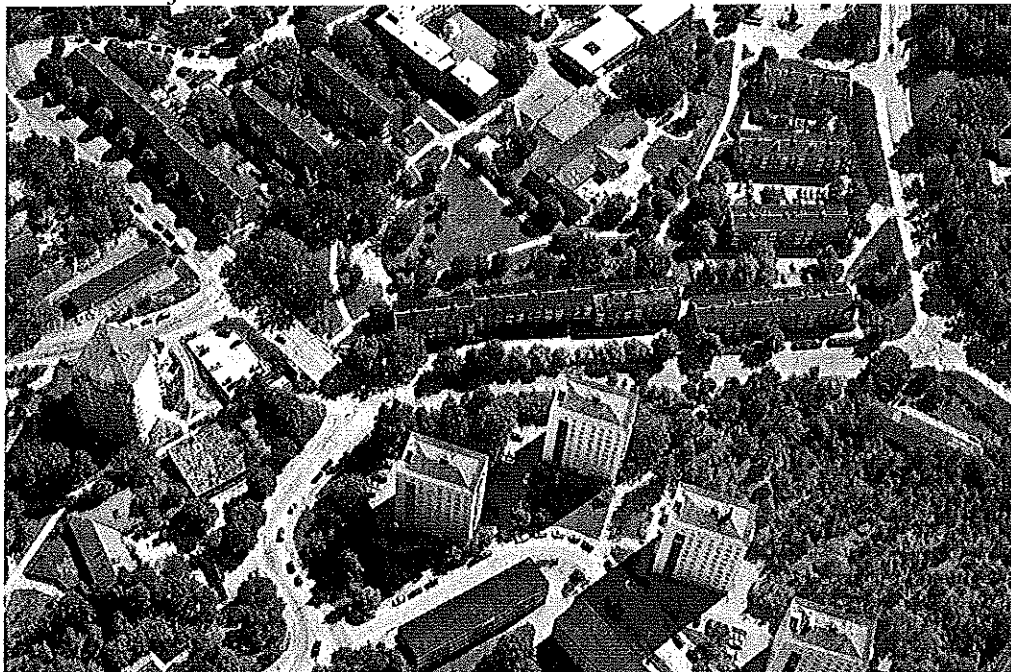
Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av Älvsjö 1:1 som ägs av staden. Exploateringsnämnden beslutade 2009-06-11 att anvisa marken för bostäder till Peab Bostäder AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

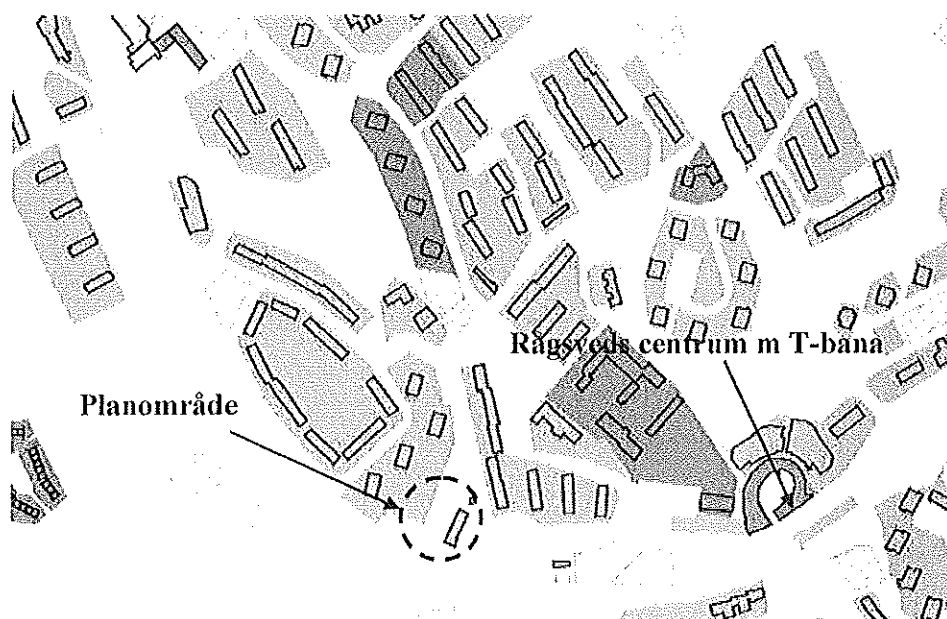
Byggnadsordning

Stockholms stadsbyggnadsordning klassar Rågsved som tunnelbanestad vilket karaktäriseras av bebyggelse i en zon av grönska. Bebyggelsekvarteren är öppna och anpassade efter terrängens form. Bebyggelsen präglas av låga lamellhus som blandas med mer storskaliga byggnader i form av punkthus med en bibehållen naturmark tätt inpå husen. Rågsved blev delvis förtätat runt centrum i början av 1980-talet.



Omkringliggande bebyggelse i planområdets närområde

I kvarteren kring planområdet är byggnaderna av Stockholms stadsmuseum gulklassade vilket är den lägsta klassningen och enligt definitionen betyder *"Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde."*



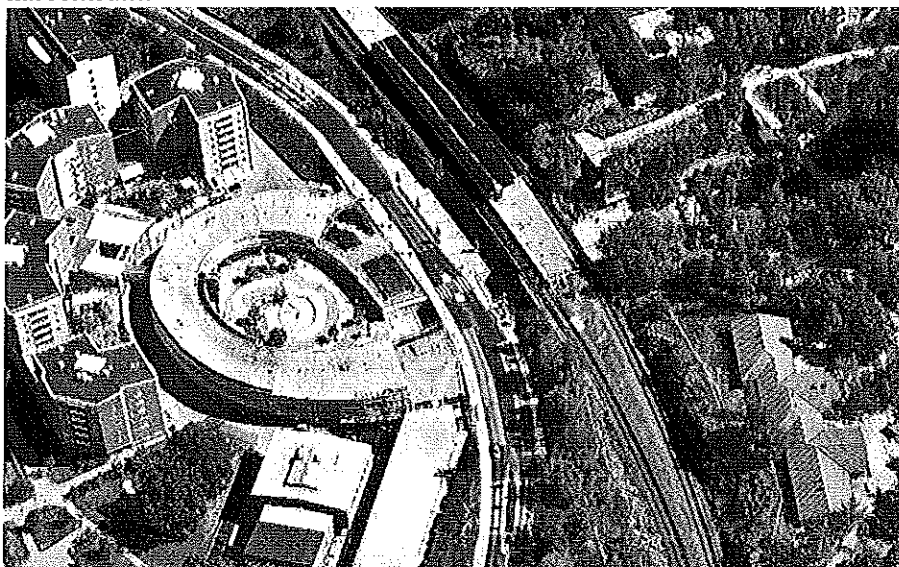
Utdrag ur stadens kulturhistoriska klassificering

Kollektivtrafik

Planområdet har mindre än 50 meter till närmaste busshållplats på Rågsvedsvägen. Den trafikeras med busslinje 172 på Rågsvedsvägen samt 143 på Sköllerstagatan. Tunnelbanestationen ligger ca 400 meter bort i Rågsveds centrum och tillhör den gröna linjen. Enskedestråket och Tumbastråket är regionala cykelstråk som berör planområdet.

Kommersiell service

Rågsveds centrum ligger ca 300 meter från planområdet och är ett mindre närcentrum.

**Naturmark och rekreation**

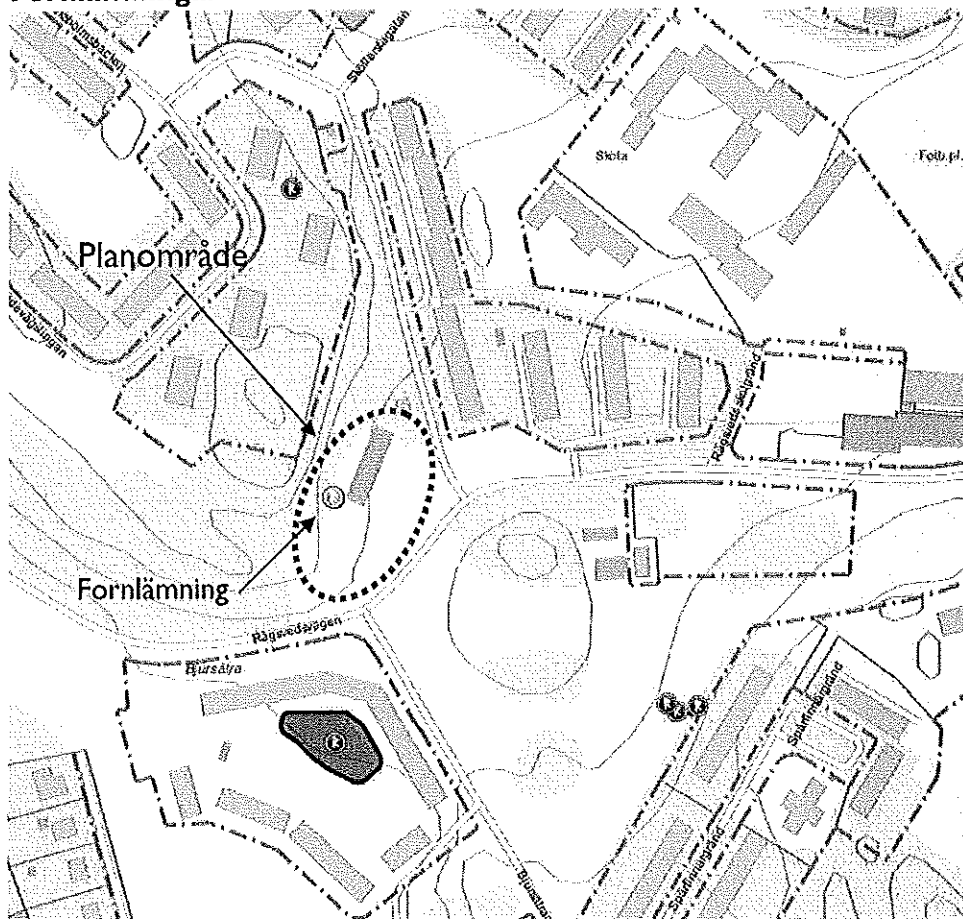
Området för den nya detaljplanen utgör natur och parkmark. Marken utgörs av öppen mark, blandskog samt hållmarkstallskog. Inom området finns äldre ek- och tallvegetation. Den kvartersmark som tas i anspråk bedöms ur rekreationssynpunkt inte vara av någon avgörande betydelse för grönstrukturen i området på kvartersnivå eller på övergripande nivå.



Geotekniska förhållanden

Markområdet är väldigt kuperat med berg i dagen åt väster. Området är rikt på vegetation i form av träd och buskar som delvis behöver tas bort vid en exploatering.

Fornlämningar



Riksantikvarieämbetet har betecknat lämningstypen på planområdet som "Husgrund, historisk tid" samt gett den antikvariska bedömningen "Bevakningsobjekt". Fornlämningen har beteckningen RAÅ 335. Länsstyrelsen bedömer att en exploatering av fastigheten går att genomföra.

Ny bebyggelse



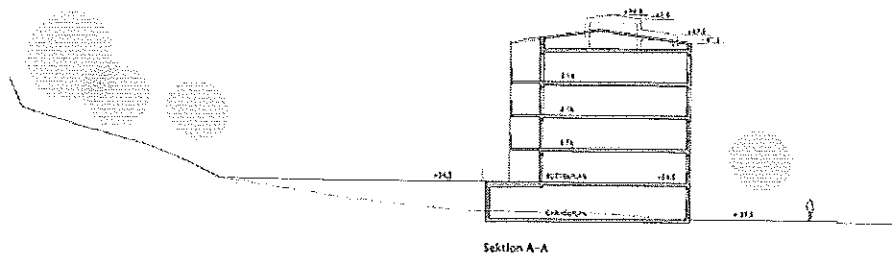
FASAD MOT SKALLERSTACATAN



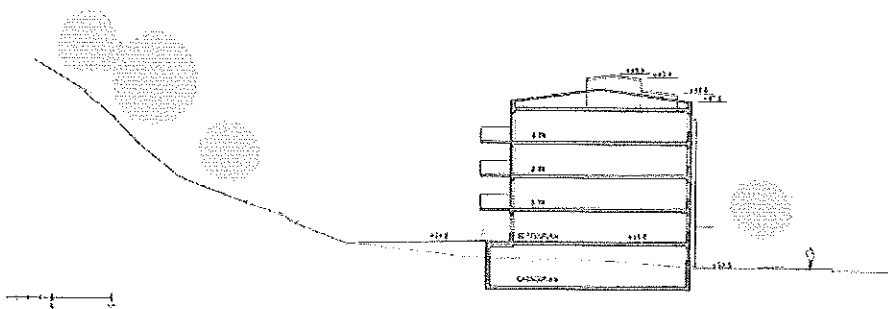
GÅRDSFASAD MOT VÄST

Fasader gestaltade med puts och tegel gestaltade av arkitekterna Engstrand & Speek

Arkitekterna Engstrand och Speek har ritat ett förslag för planområdet som består av en lång huskropp, anpassad efter platsens form. Den föreslagna bebyggelsen rymmer 55 lägenheter varav en del är sk trygghetsboende med gemensamhetslokaler i bottenvåningen. Byggnaden ligger i souterräng där souterrängvåningen utgör en del av gemensamhetslokan mot gatan och i övrigt är parkeringsgarage. Lägenheterna är i varierande storlek, från 1:or till 4:or. Samtliga lägenheter har uteplats eller balkong mot den skyddade gården. Gestaltningmässigt har man tagit upp traditionen som finns i Rågsved att ha både tegel och putsade ytor som fasadmateriäl. Projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö för alla åldrar med närhet till service och allmänna kommunikationsmedel.

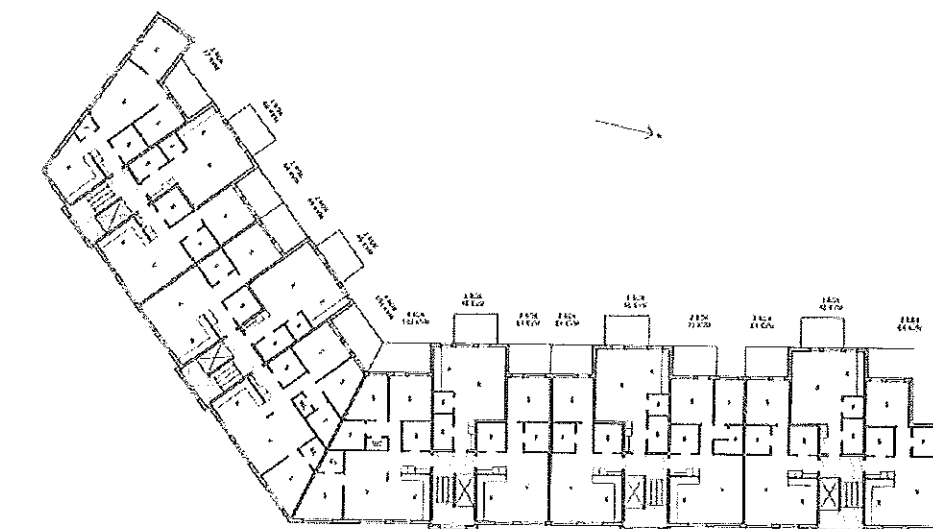


Sektion A-A



Sektioner genom huset som tydligt visar nivåskillnader som tas upp av souterrängvåningen. Engstrand&Speek

Bebyggelsen är i sin skala anpassad efter den arkitektur som redan finns i området idag. Arkitekterna har i förslaget velat ta upp gatans form och på det sättet fått en byggnad som skyddar fastighetens gård som är tänkt att bli en grön skyddad plats för de boende.



Principplan ritad av Arkitekterna Engstrand och Speek

Parkering och angöring

Angöring sker från Sköllerstavägen/Rågsvedsvägen. Garage finns i källaren och är dimensionerad efter 0,8 parkeringsplatser /lägenhet. Alla lägenheter nås från garageplanet via hiss.

Sophantering ska ske från gatan genom maskinell tömning av nedgrävda behållare på fastigheten, enligt stadens gällande direktiv.

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras enligt PBL med gällande krav på tillgänglighet.

Alla parkeringsplatser utom fyra stycken inryms i underliggande garage och nås med hiss från samtliga lägenheter. Angöring för fordon som hämtar/lämnar sker från gatan eller via entrégården till huvudbyggnaden.

Sopbehållare placeras som max 50 meter från entréer.

Gångramper får inte ha högre lutning än 1:20 och utformas med vilplan och räcken i enlighet med byggreglerna.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten skall ske enligt stadens dagvattenpolicy. Dagvattnet som leds till Magelungen skall särskilt uppmärksammas då det är ett ekologiskt särskilt känsligt tillrinningsområde.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning av tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet finns inom området.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras.

Buller

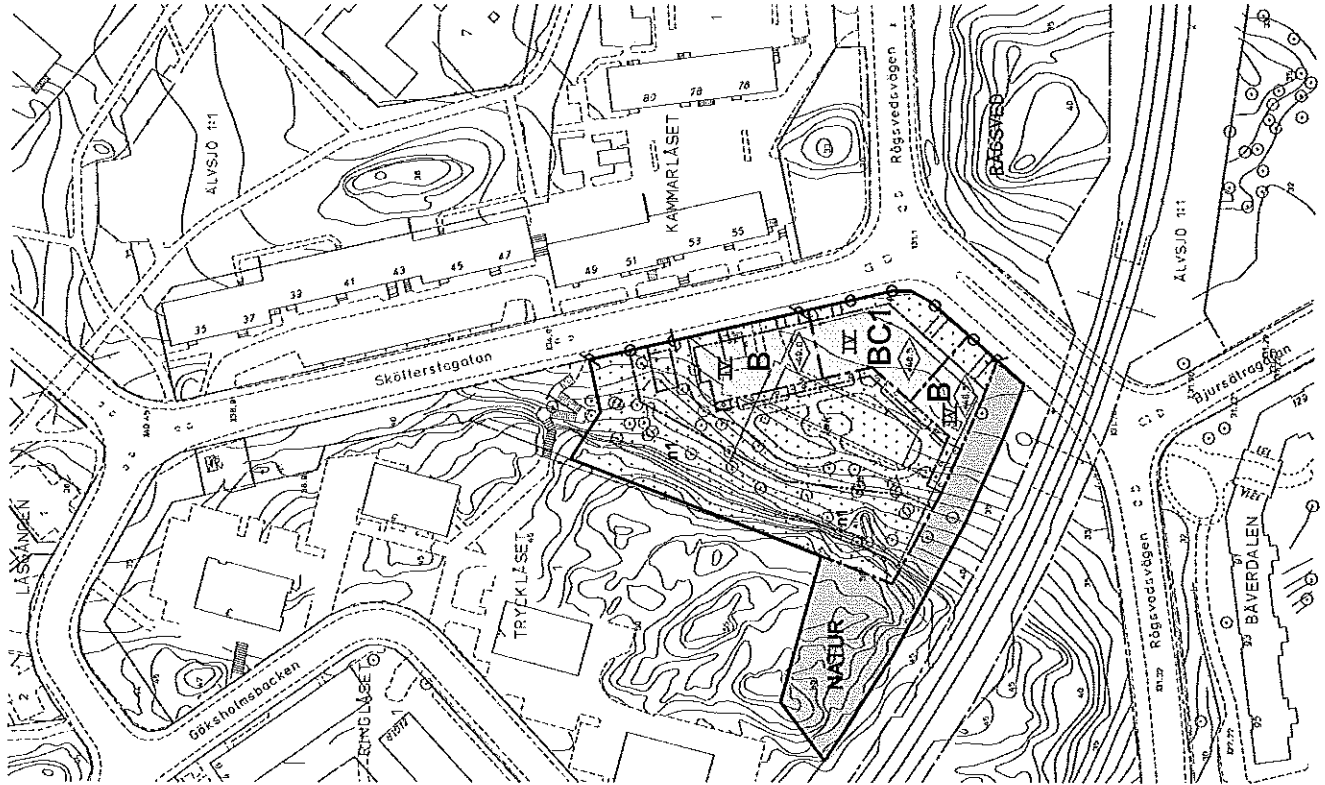
Fastigheten är exponerad för buller från väg- och spårvägstrafik. Risk för vibrationer och stömljud från tunnelbanan föreligger. Bernströms Akustik har på uppdrag av Peab Bostad AB gjort en bullermätning på fastigheten och bedömer att förutsättningarna finns för att klara riktvärdena på 55 dB(A) mot tyst sida. En förutsättning är att man klarar avstegskraven enligt Stockholmsmodellen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Maria Sahlstrand.

Nina Åman
planchef

Maria Sahlstrand
planarkitekt

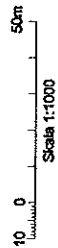


UTDRAG UR BASKARTA

- Kvarter-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registrationsnummer
- Byggnad
- Väg / gångbana/kanal
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Mur
- Stådmur
- Träd

Koordinatsystem: Sverref89
och stadsens (RH 00) i höjd
Mätstav II.

Upprättad av
Stadsbyggnadsavdelningen



Skala 1:1000

Originalformat A2

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egningsgräns

Användning av mark

Allmänna platser

NATUR

Kvartermark

B

BC

Beståder: Beståder med lokaler i områdesplanen för omsorg eller centrumändamål.

Begränsning av markens bebyggande

- Markens får ej bebyggas.
- Markens får byggas med komplementbyggnad i en våning.
- Marken får byggas under med planerbart bjällreg.
- Marken får byggas under med kombart bjällreg och med förådd i en våning om max 50 kv.m.

Markens anordnande

- n1 Markens höjd får inte ändras.
- Stödmur, skärmvägg, trappor och anordning för stoppslag får anordnas på kvartermark som ej får bebyggas i den omfattning och utformning som via bygglovsprövning anses lämplig.

Korforbindelse

— Körer utsett får ej anordnas.

Utformning, utseende, utförande och byggnadsteknik

- Högst byggnadshöjd i meter över nollplanet.
- Högst antal våningar.
- Största taklutning är 10 grader.
- Svarstakvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
- Fasader skall utformas i puts och tegel. Fasader får inte utformas med synliga elementskavet.

Byggnad ska ha enmån bädd mot gata och gård.

Balkonger får siktas ut utanför angräns byggnad.

Balkonger får glänsa in om tak finns ovanför och inglasningen utburs utan vertikala profiler.

Techniska anordningar / teknikutrymmen får anordnas över högsta byggnadshöjd i den utformning och omfattning som via bygglovsprövning anses lämplig.

Åtgärder som permanent sänker grundvattnet får inte vidtagas.

Störningsskydd, trafikbuller

Beståder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (fritalsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostaderna ska utformas eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA medelvärd ljudnivå (fritalsvärden).

Beståder ska utformas så att etimljus i bostadsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid färdpassage.

Beståder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Beståder ska utformas så att vibrationer från tunnelbanetraffik inte överstiger 70 dBA (KB) i bostaderna.

Vibrationer från tunnelbanans får inte överstiga 0,3 mm/s.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebuden sätts 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationsstreck

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 1987:10.

- Planen består av:
 - planbeteckning med bestämmelser
 - Dessutom finns:
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

SAMRADSHANDLING

Förslag

Detailplan för del av Ävsjö 1:1 vid kvarteret

TRYCKLÅSET

i stadsdelen Rågsved i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2011-06-25

Nina Arsen
planchef

Maria Sjöstrand
planarkitekt

ansökan
laga kraft