



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Helena Hultgren
Tfn 08-508 275 45

PLANBESKRIVNING

2010-03-01

S-Dp 2008-14804-54

Bilaga nummer 1,
Till tjänsteutl./mem
av den 25/3-2010

Dnr E 2010-572-00330
1(9)

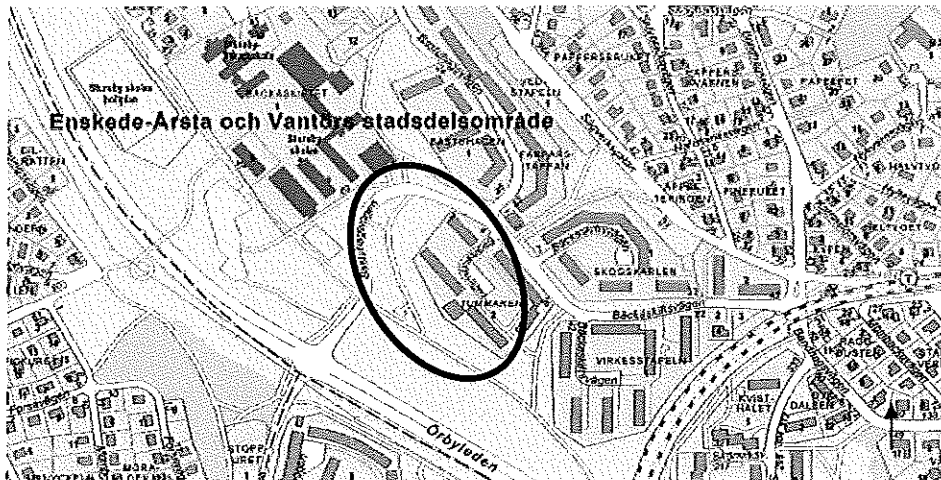
Förslag
Detaljplan för
Tummaren 2 och Örby 4:1 mm.
i stadsdelen Stureby
i Stockholm
S-Dp 2008-14804-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Veidekke Bostad AB och Familjebostäder vill undersöka möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna Örby 4:1, Bastuhagen 1 och Tummaren 2 i Stureby. Syftet med planen är att möjliggöra en bostadsbebyggelse, motsvarande ca 120 lägenheter. Enligt föreslagen utformning består den nya bebyggelsen av lamellhus längs Bastuhagsvägen, samt lamellhus bland befintlig bebyggelse inom Tummaren 2. De nya byggnaderna an knyter i formspråk och struktur till befintlig bebyggelse. Bastuhagsvägen får en ny karaktär med ett tydligare gaturum.



PLANDATA

Planområde

Planområdet är ca 32000 m² stort och omfattar del av fastigheterna Örby 4:1, Tummaren 2, samt del av Bastuhagen 1.

Markägoförhållanden

Tummaren 2 och Bastuhagen 1 ägs av Stockholm stad men upplåts med tomträtt till Familjebostäder. Örby 4:1 ägs av Stockholm stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen utpekar denna del av Stureby som ett område för tät stadsbebyggelse. Inom detta område kan kompletteringar ske utifrån platsens förutsättningar, i första hand i goda kollektivtrafiklägen. I byggnadsordningen klassificeras Stureby som smallhusstad. Karaktäristiskt för denna bebyggelse från 1930-50 talet är de friliggande byggnaderna i 3-4 våningar, försiktigt inpassade i naturen.

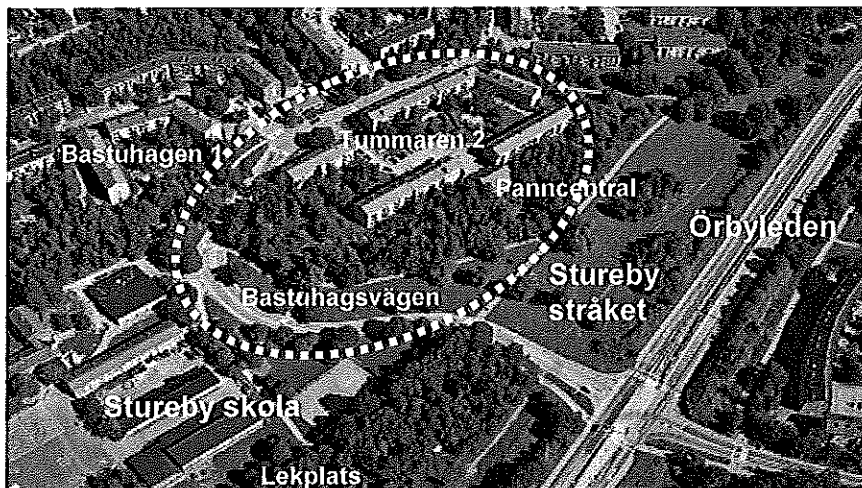
Detaljplan

Planen ersätter del av stadsplanerna 3569 (från år 1950), 3747 (1951) och 96079 (1996) samt ersätter 3820 (1950) i sin helhet. Tummaren 2 har markanvändningen bostäder samt panncentral i gällande detaljplan, Bastuhagen 1 har markanvändningen bostäder resten av planområdet har användningen park eller planterad allmän plats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i Stureby vid Bastuhagsvägen. Bebyggelsen närmast planområdet består av Stureby skola samt av smala lamellhus i tre-fyra våningar med fasader i puts och tegel. Tummaren 2 har en stor gård som öppnar sig mot nordväst. I kvarteret finns en panncentral som inte längre används. I och med projektet är det tänkt att panncentralen rivs och ersätts med ett bostadshus och att ett bostadshus och en tvättstuga byggs på gården.



Flygfoto (Stadsbyggnadskontoret)

Mark och rekreation

Sturebystråket är en långsträckt landskapspark som löper längs Örbyleden och är bullserskyddad med vallar. Parken är en del av ett långt sammanhängande promenad- och cykelstråk som knyter ihop flera stadsdelar och funktioner i Söderort. Parken är den i särklass största i Stureby med plats för bollspel, lek och idrott. Kvarteret Tummaren 2 ligger på en höjd. Slutningen mellan kvarteret och Sturebyståket utgörs av skog och berghällar. Parkområdet som

föreslås bebyggas är en avstickare från Sturebystråket. Marken utgörs av en gräsbeklädd sluttning ner mot Örbyleden. Längre upp vid Bastuhagen 1 blir parkområdet mer skogsbevuxet. Området korsas av flera gångvägar som leder upp till Stureby och skolan från det gång- och cykelstråk som löper längsmed Örbyleden. Den nya bebyggelsen kommer att ta delar av parkmarken i anspråk. För att kompensera förlorad grönyta kommer en lekplats vid Örbyleden att rustas (se kartan s. 2).

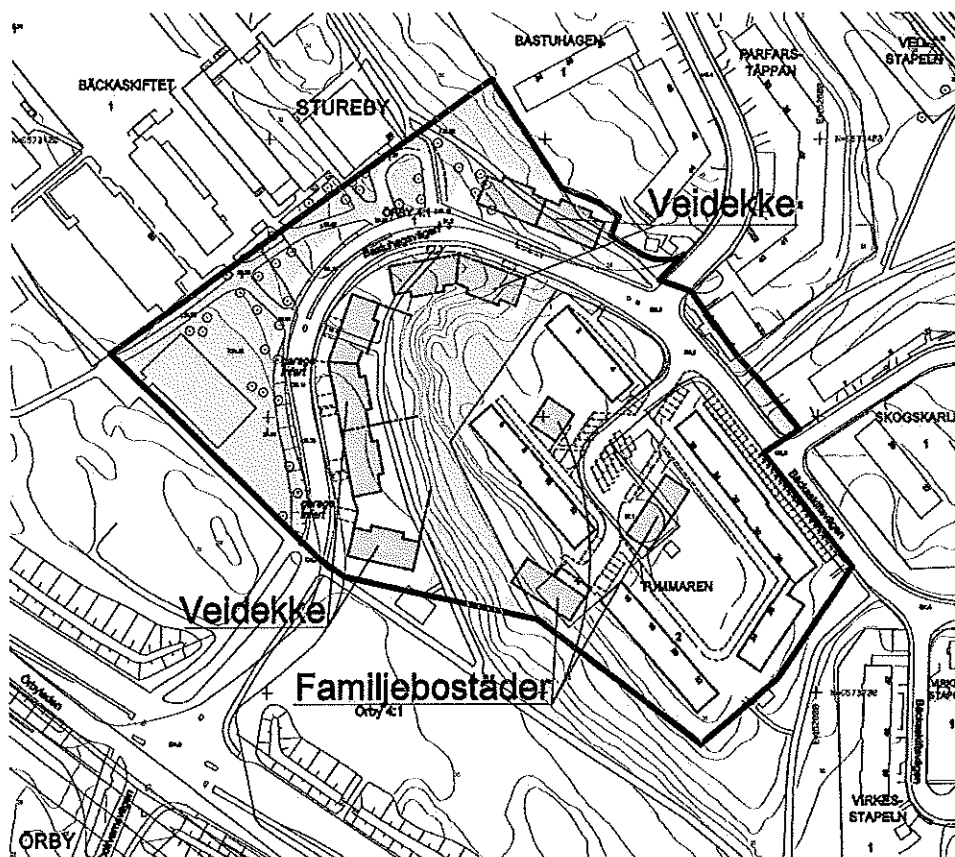
Gator och trafik

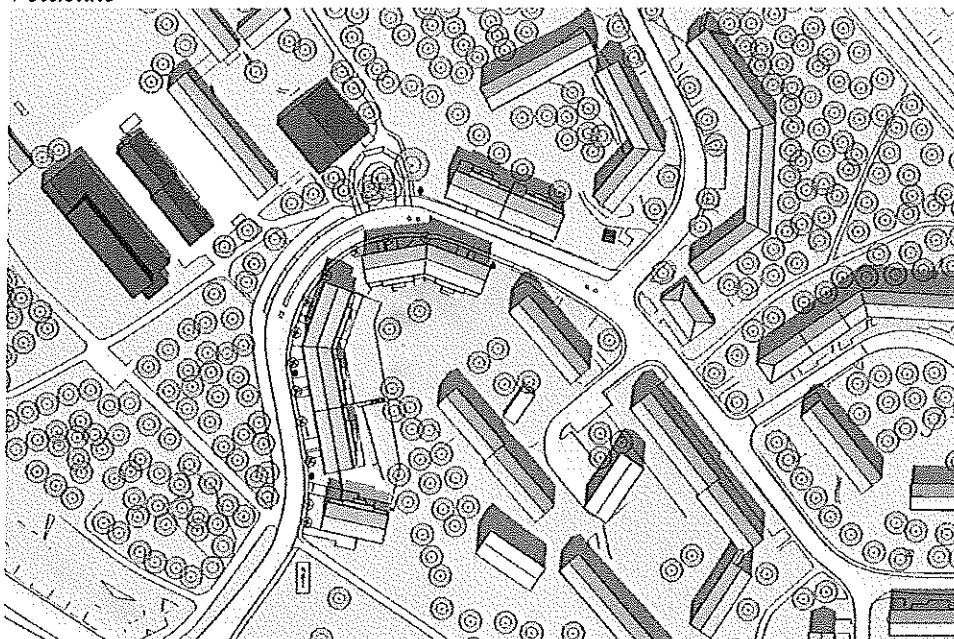
Avståndet till Stureby tunnelbanestation är ca 500 m. Bastuhagsvägen trafikeras med ca 3 000 fordon/årsmedeldygn. Örbyleden trafikeras med ca 30 000 fordon/årsmedeldygn. Parkering finns idag på den övre delen av Bastuhagsvägen samt inom bostadskvarteren.

FÖRSLAG

Ny bebyggelse

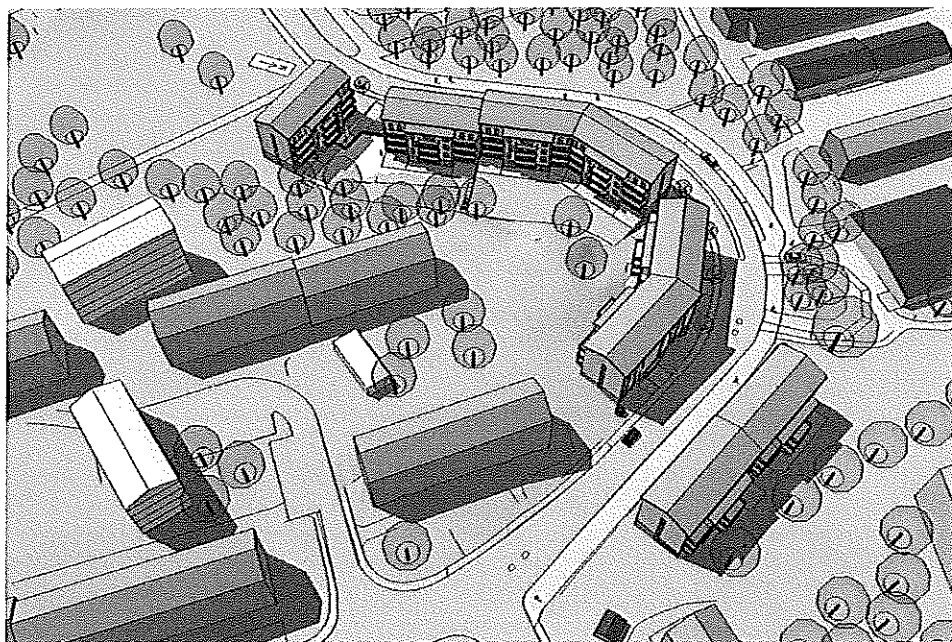
Den föreslagna bebyggelsen placeras dels på parkmark längs Bastuhagsvägen dels bland befintlig bebyggelse i kv. Tummaren 2. Genom bebyggelsens placering längs gatan och gatans utformning kan en mer stadsmässig karaktär och ett tydligare gaturum skapas. Byggnadernas placering och utformning an knyter till befintlig bebyggelse i Stureby. Byggnaderna har enkla volymer, smala gavlar och sadeltak. I det fortsatta planarbetet kommer gestaltningen studeras mer ingående för att få ett samlat grepp med hög kvalitet som fungerar bra på platsen.



Veidekke

Situationsplan, AG arkitekter

Veidekkes förslag innehåller ca 90 lägenheter i lamellhus längs med Bastuhagsvägen. Byggnaderna blir ca 4 våningar och följer terrängens stigning upp mot Tummaren 2. Ett av husen snedställs för att skapa ett tydligare gårdsrum och avslut mot Sturebystråket. Parkering ordnas i garage under hus och gårdar i den södra delen av bebyggelsen. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Parkeringen är nedsänkt så att första bostadsvåningen kommer en halv trappa upp. Entréer placeras ut mot gatan.



Perspektiv, AG arkitekter



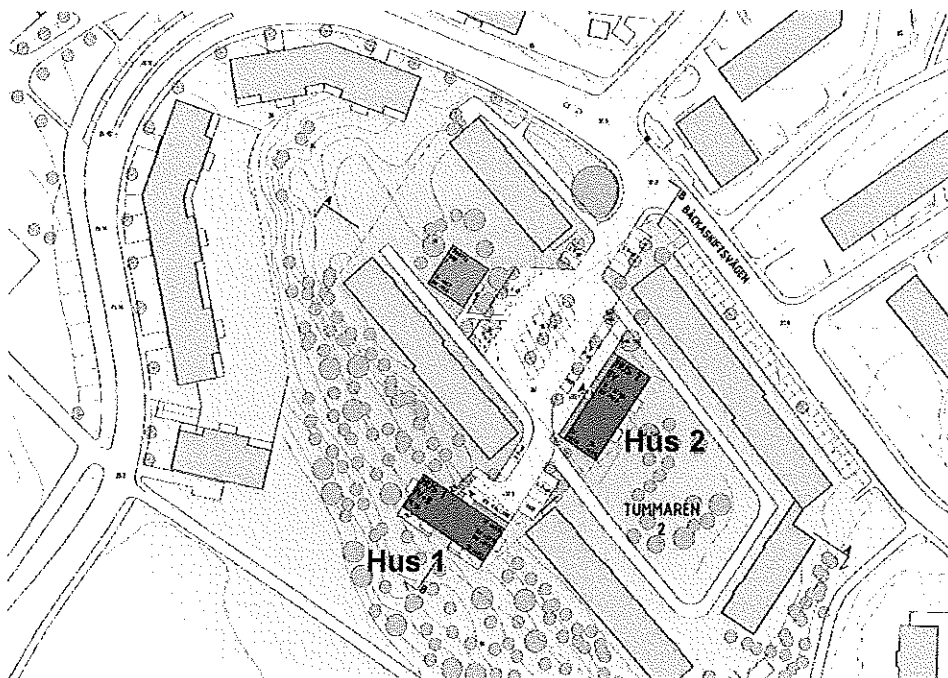
Perspektiv från Örbyleden, AG arkitekter



Perspektiv längsmed Bastuhagsvägen, AG arkitekter

Familjebostäder

Familjebostäder vill förtäta sitt kvarter upp på kullen med två lamellhus i fyra våningar, vilket ger ca 30 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ena byggnaden placeras så att den delar upp den befintliga gården i två mindre gårdsrum medan den andra ersätter panncentralen. Byggnaden som ersätter panncentralen placeras lite längre söderut för att få ett större avstånd till befintliga bostäder. Sluttningen är så brant att byggnaden får två suterrängvåningar.

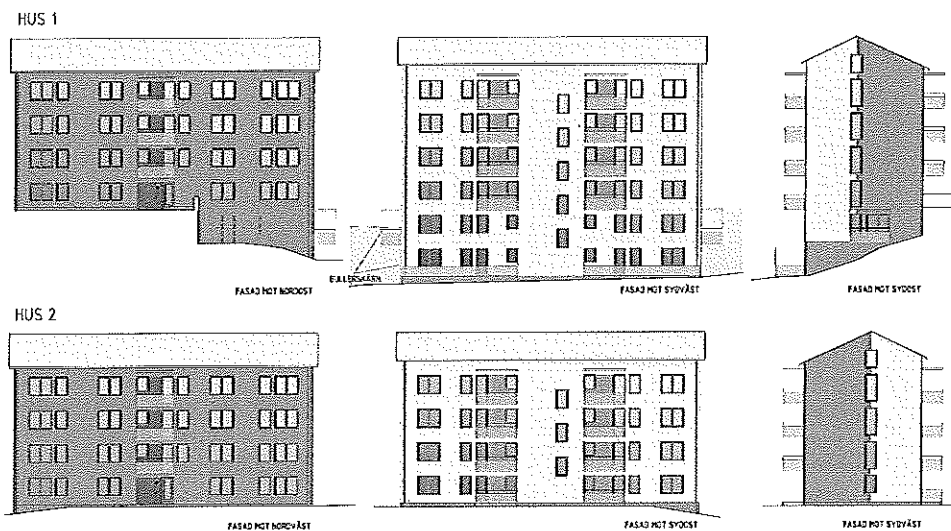


Situationsplan, Joliark

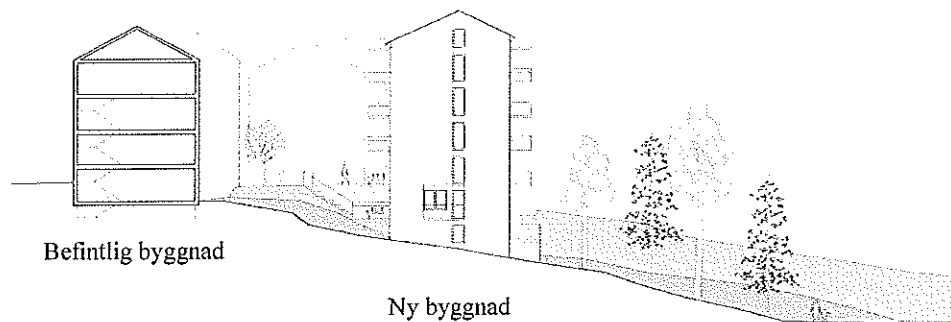
Parkeringen löses genom markparkering på befintlig gård. Sedan tidigare finns det planer på att uppföra en tvättstuga på gården. Tvättstugan ersätter tvättstugor i befintliga hus.



Fotomontage från Bastuhagsvägen, Joliark



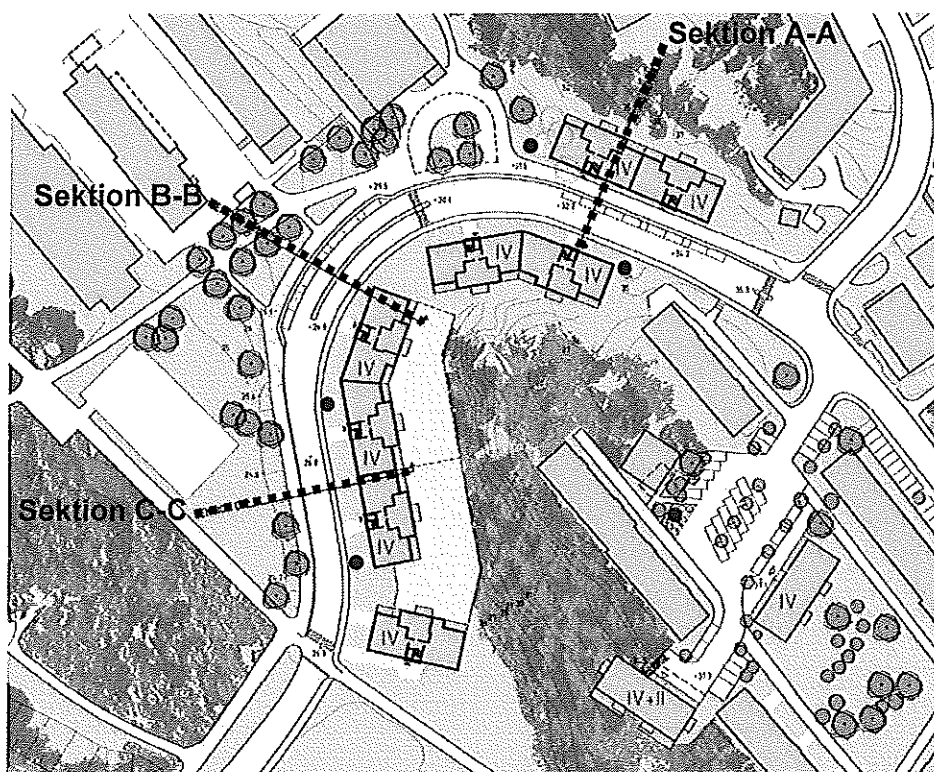
Fasader, Joliark



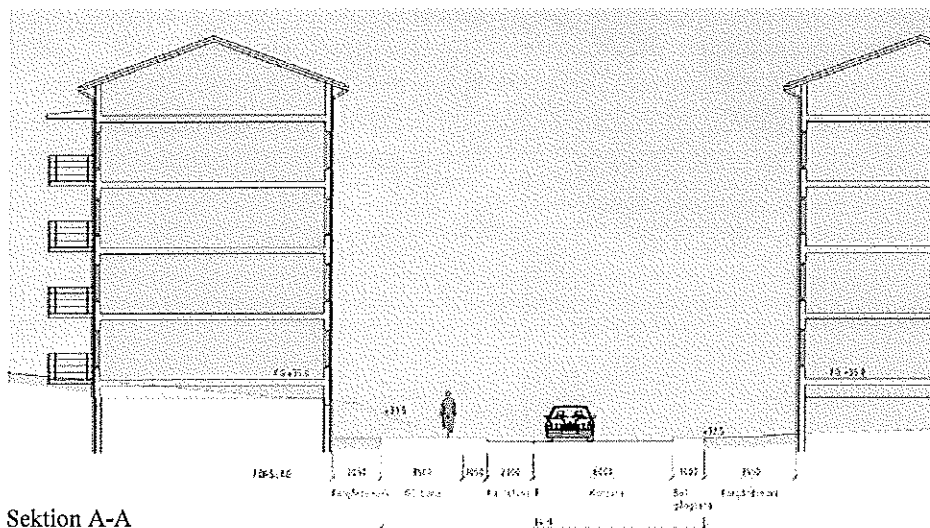
Sektion, Joliark
Trafik

I samband med projektet kommer Bastuhagsvägen att byggas om. Gångvägar som går genom området idag kommer flyttas så att de går längsmed Bastuhagsvägen. En ny gång- och cykelväg skapas på sidan av gatan som vetter mot Sturebyskolan. Redan idag går och cyklar en stor andel skolbarn som kommer uppe från Stureby på den smala trottoaren vid gatan. Genom att skapa en trygg gång- och cykelväg där barnen idag förflyttar sig bidrar projektet till ökad säkerhet.

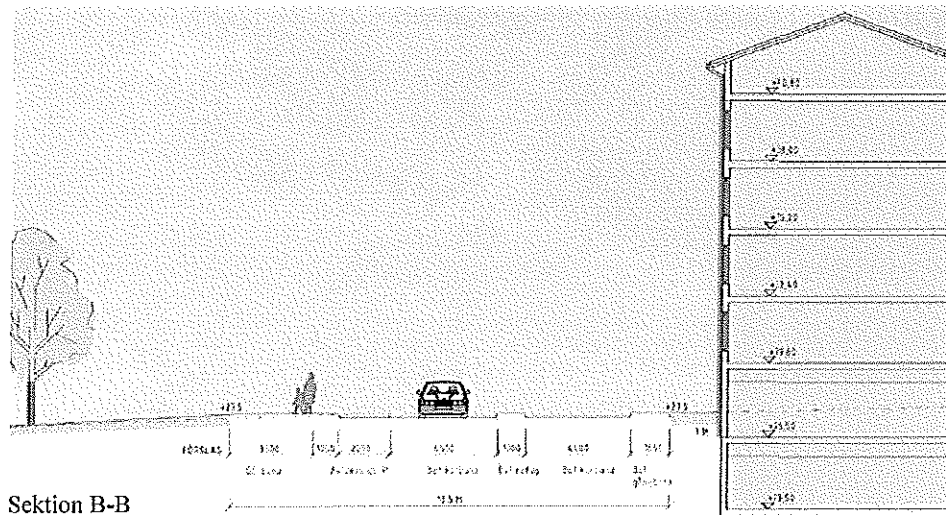
Under morgontimmarna har det varit stora trafikproblem vid skolan, då föräldrar skjutsar skolbarnen och parkerar på trottoarkanter eller vid lossningsplatsen för matsalen. Detta skapar en otrygg trafikmiljö. För att underlätta situationen planeras i projektet nya parkeringsfickor för avsläppning av skolbarn.



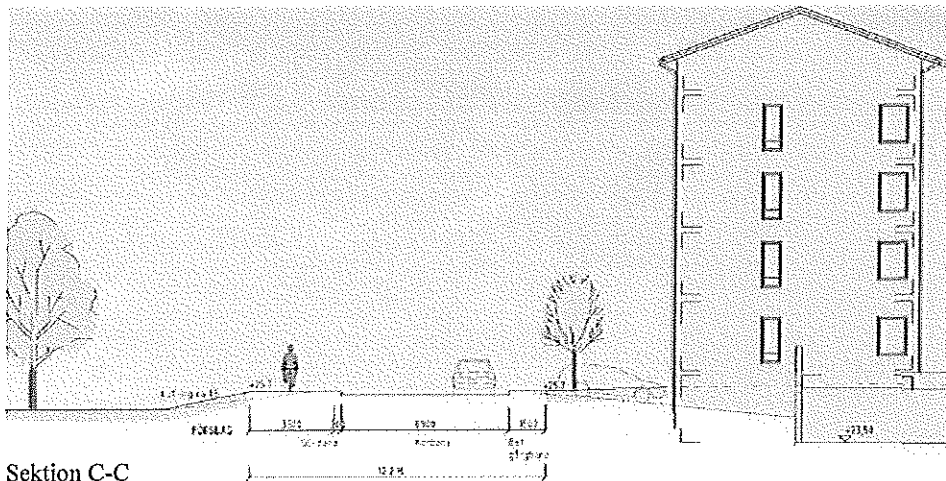
Sektionerna visas med streckade linjer och avfallshantering med röda prickar.



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

Tillgänglighet

Alla nya bostäder i projektet kan angöras i direkt anslutning till entrén. Finns det behov för handikapparkering kan det lösas

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från stadens VA-huvudman, Stockholm Vatten AB.

Avfallshantering

Inom kv. Tummaren 2 finns en gemensam sopstation för alla lägenheter. Sopstationen är placerad centralt i kvarteret vid tvättstugan. För bostäderna längs Bastuhagsvägen är underjordiska sopbehållare placerade på förgårdsmarken. (Se karta s.7)

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas 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

Farligt gods

Örbyleden är primär transportled för farligt gods och även omledningsväg då Södra Länken stängs för trafik. Närmaste bostadsbyggnad ligger ca 80 meter från Örbyleden vilket gör att konsekvenserna vid en olycka bedöms vara små, därför utreds inte riskfrågan vidare.

Sanering av mark

Structor Miljöbyrå har utfört en miljöbesiktning av den tidigare panncentralen i kvarteret Tummaren 2. Panncentralen är uppförd under 50-talet och har tidigare eldats med kol och olja. Del av panncentralen inrymmer numera en fjärrvärmecentral som installerades ca år 1988. Risken för att olja har förorenat mark under och kring byggnaden bedöms som låg. Mindre oljespill bedöms ha fångats upp av betongbjälklaget. Endast begränsade mängder jordmassor finns i närområdet eftersom panncentralen ligger i en utsprängd bergficka. Då ingen misstanke om förorenade jordmassor föreligger rekommenderas att eventuell provtagning och kontroll av marken i området utförs i samband med en framtida rivning av byggnaden. (PM miljöbesiktning, Structor, 2010-01-11)

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att klargöra att det är möjligt att genomföra projektet i enlighet med gällande bullerriktvärden. De planerade bostäderna utsätts för buller från vägtrafik på Örbyleden och Bastuhagsvägen. Vid fasaderna närmast vägarna fås upp mot 63 dB(A) ekvivalentnivå och 75 dB(A) maximalnivå. Samtliga planerade bostadshus får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerutredningen visar att bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning. Aktuella riktvärden kan innehålls både utomhus och inomhus. (Trafikbullerutredning, Ingemanssons, 2010-01-13.)

Grönkompensation

Inom projektet planeras att rusta upp en lekplats vid Örbyleden sydväst om Sturebyskolan, som grönkompensation för förlorad grönyta.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är upprättad av Helena Hultgren på stadsbyggnadskontorets planavdelning.

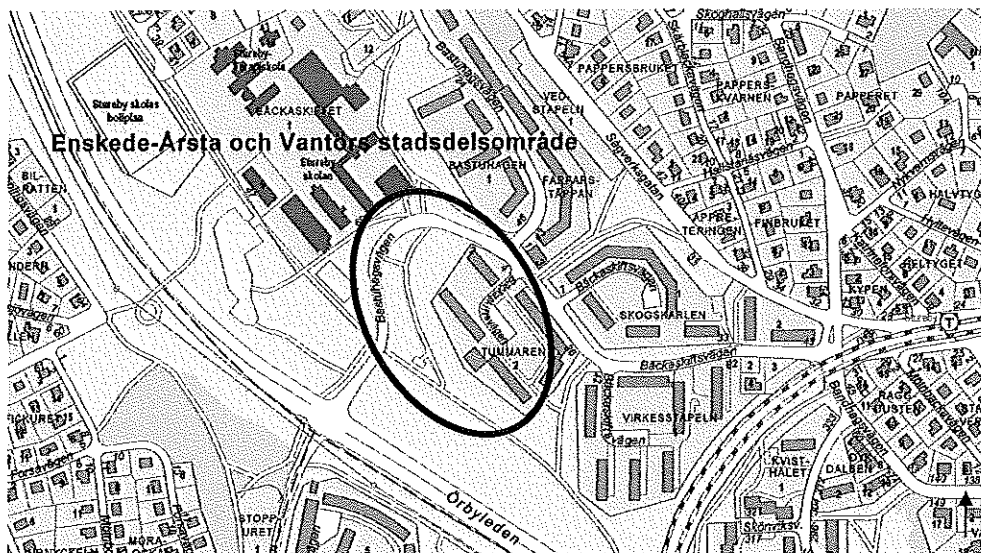
Helena Hultgren
Handläggare plan



Förslag
Detaljplan för
Tummaren 2 och Örby 4:1 mm
i stadsdelen Stureby
i Stockholm
S-Dp 2008-14804-54

BAKGRUND

Veidekke Bostad AB och Familjebostäder vill undersöka möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna Örby 4:1, Bastuhagen 1 och Tummaren 2 i Stureby. Fastigheterna består idag av parkmark samt kvartersmark för bostäder och ägs av Stockholms stad. Tummaren 2 och Bastuhagen 1 upplåts med tomträtt till Familjebostäder. Enligt föreslagen utformning kan planen innehålla totalt ca 120 lägenheter i lamellhus, längs Bastuhagsvägen samt i lamellhus bland befintlig bebyggelse inom Tummaren 2.



HANDLINGAR

Förslaget till ny detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en bostadsbebyggelse, motsvarande ca 120 lägenheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Byggherre

Veidekke bostad AB samt Familjebostäder.

Ansvarsfördelning och avtal

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning.

Exploateringskontoret och byggherren kommer innan detaljplanens antagande att upprätta ett exploateringsavtal där fördelning av ansvar och kostnader regleras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Planprocess och tidplan för genomförande

Detaljplanen genomförs med normalt förfarande utan programskede och för det fortsatta arbetet gäller följande översiktliga tidplan.

Plansamråd	1 kv. 2010
Utställning	3 kv. 2010
Antagande av stadsbyggnadsnämnden	3 kv. 2010

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Tummaren 2 och Bastuhagen 1 ägs av Stockholm stad men är upplåtna med tomträtt till Familjebostäder. Örby 4:1 ägs av Stockholm stad.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällandefastighetsplan för Tummaren 2 att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Från Örby 4:1 kan flera fastigheter avstyckas för bostadsändamål. I samband med detta görs fastighetsreglering som överför del av Bastuhagen 1 till en av de nybildade fastigheterna samtidigt som en del av Örby 4:1 överförs till Bastuhagen 1. Även Tummaren 2 tillförs genom fastighetsreglering mark från Örby 4:1. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildningen skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggning

Då parkering för de nybildade fastigheterna skall nyttjas gemensamt är det lämpligt att bilda gemensamhetsanläggning för garageändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

De kostnader som uppstår vid handläggningen på stadsbyggnadskontoret kommer att debiteras enligt planavtal.

All byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmarken bekostas av byggherrarna. Staden får intäkter vid försäljning av marken till Veidekke Bostad AB samt utökade intäkter för tomträttsupplåtelsen till Familjebostäder AB. Staden får kostnader för omläggning av gc-vägar, ombyggnad av Bastuhagsvägen samt upprustning av befintlig lekplats.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA-huvudman, Stockholm Vatten AB.

Vatten och avlopp

Stadens nät används för vatten och avlopp.

Störning under byggtiden

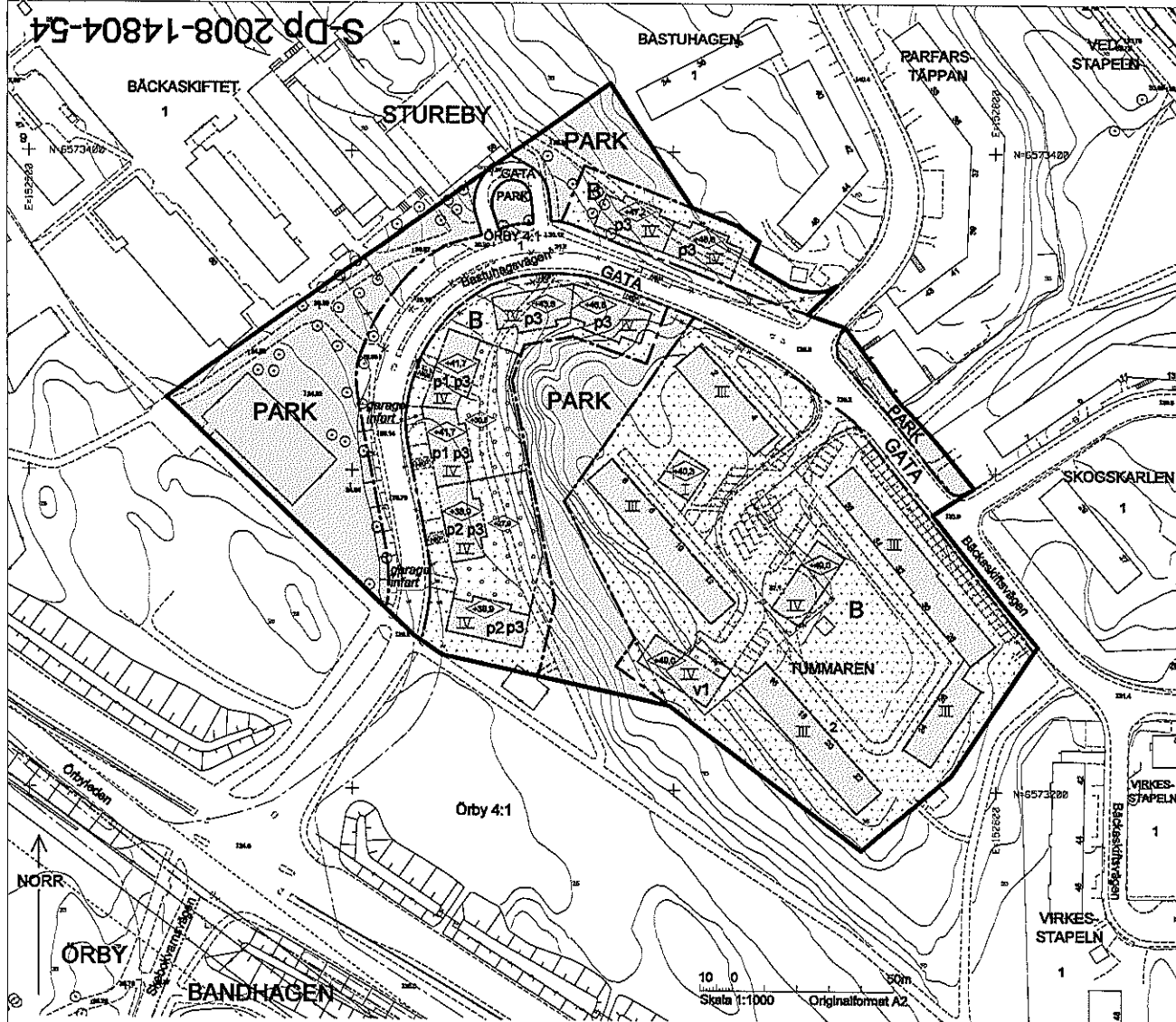
Stadens krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Helena Hultgren på stadsbyggnadskontorets planavdelning, i samråd med Lizett Durgé på exploateringskontoret och Anna Bremberg på lantmäterimyndigheten.

Katrin Berkefelt
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- X - X - Utgående gräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - PARK Parkområde

Kvartersmark

- B Bostäder

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med planterbart bjällskog

Utformning

- IV Högsta takfotahöjd i meter över nollplanet
- p1 Högsta antal våningar
- p2 Garagevåning får anordnas till en högsta höjd av +30,5 m
- p3 Garagevåning får anordnas till en högsta höjd av +27,0 m
- v1 Balkong får anordnas in mot gården
- v2 Två subterrängvåningar får anordnas utöver angivet våningstal

Trafikbuller

Bostäder ska utformas så att minst hälften av böningsrummen 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 bostäderna ska utformas eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (fritalsvärden).

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

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden sluter 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsplan (tomtindelning) som avser Tummaren 2, fastställt 1951-04-12, akt B91/1951 upphör att gälla i sin helhet.

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Tummaren 2 och del av Orby 4:1 m m

i stadsdelen Stureby i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2010-03-01

Katrin Berkefelt
planchef

Helena Hultgren
handläggare

godkänd av
antagen av
laga kraft

S-Dp 2008-14804-54

GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registrationsnummer
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Träd
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Mur
- Stödmur
- Ledningsrätt
- Stadsdelsgrens
- Kraftledning

Koordinatsystem: Swera99 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd
Mätclass II
Upprättad av Stadsmätningavdelningen

ILLUSTRATIONER

- Illustrationell
- Illustrationsret

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning