



Handläggare: Renoir Danyar  
Tfn 08-508 266 59

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av fastigheten Dorotea 16 i stadsdelen Sundby (2 parhus)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson  
t.f

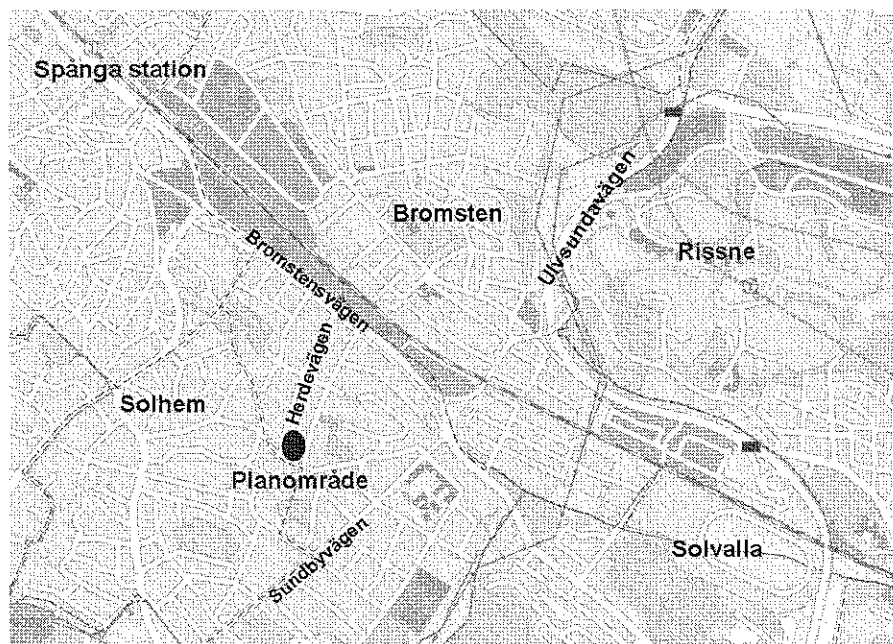
### SAMMANFATTNING

Ägaren till fastigheten Dorotea 16 har inkommit med en ansökan om planändring med möjlighet att ersätta befintligt hus med nya bostäder i form av två parhus eller kedjehus.

Rubricerad fastighet, som är bebyggd med ett fristående hus, ligger i ett större villaområde i Sundby, utmed Herdevägen. Nya enfamiljshus har under årets lopp tillkommit i området genom att flera fastigheter har avstyckats och nya skafftomter tillkommit. Detta har resulterat i en otydlig struktur och en mycket brokig stadsbild med stor variation av byggnadernas ålder och utformning.

Kontoret bedömer att tomten har potential att prövas för två parhus eftersom detta skulle överstämja med stadsbilden i övrigt, dock förutsätter den höga exploateringsgraden att gestaltungsfrågorna studeras särskilt noga i det fortsatta planarbetet.

Planen föreslås handläggas med enkelt förfarande eftersom förslaget innebär ringa förändringar av befintlig miljö.



## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om ändring av detaljplanen för fastigheten Dorotea 16. Ansökan avser att möjliggöra uppförande av två parhus på fastigheten.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planområdet är i Stockholms Översiktsplan 99 angivet som gles stadsbebyggelse vilket markanvändning i huvudsak avser villa, trädgårdsstad och småhusbebyggelse. Planeringsinriktningen medger att området kan kompletteras med bibehållen balans.

I promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, framförs att stadens planering utgår ifrån långsiktiga behov av bostäder med många olika typer av bostadsprojekt samt ett variationsrikt utbud.

I Stockholms byggnadsordning anges området som villastad.

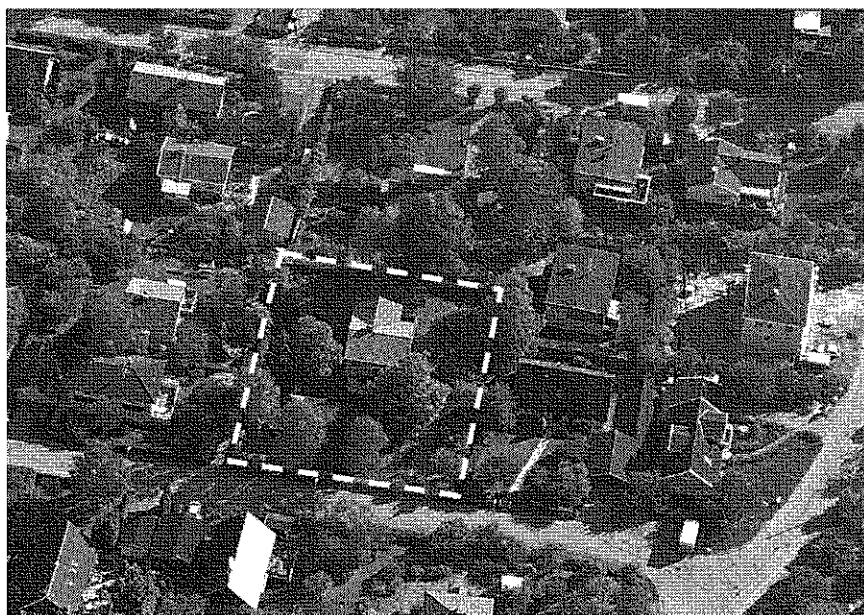
### Gällande detaljplan

För fastigheten gäller idag stadsplan PI 7036A, fastställd 1970. Gällande plan anger bostadsändamål.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden

Sundby är en grönskande villastad som vuxit fram under lång tid. Bostadshusen är friliggande och placerade på olika avstånd från gatan. Området har successivt förtätats och nya skafttomter har tillkommit i området genom att flera fastigheter har avstyckats. Förtätningen har resulterat i en mycket brokig stadsbild med stor variation av byggnadernas ålder och utformning.



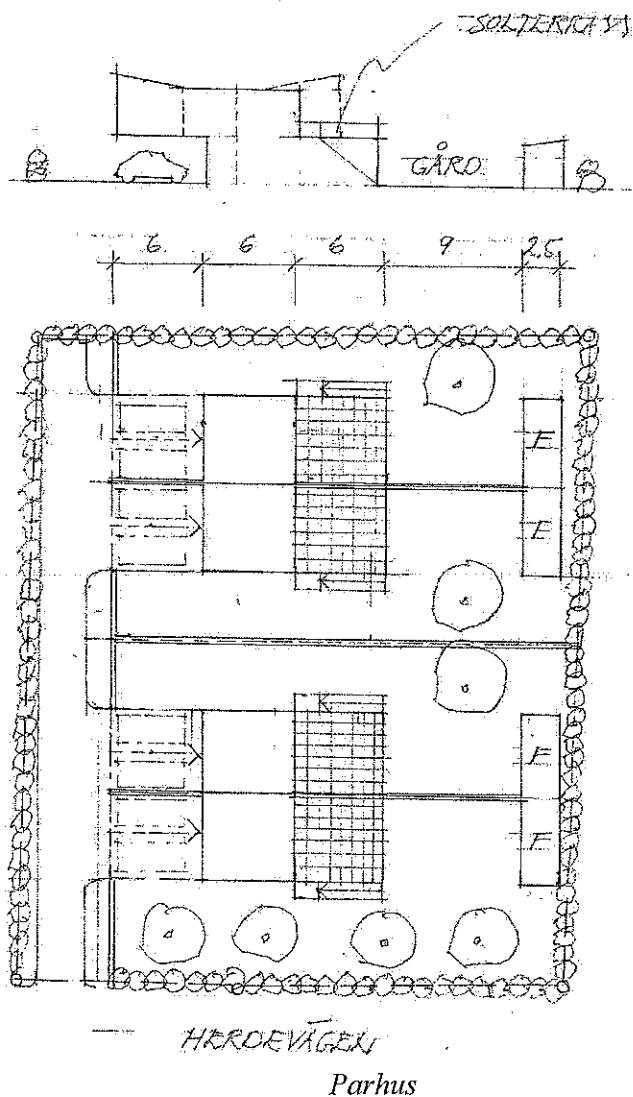
*Befintligt hus*

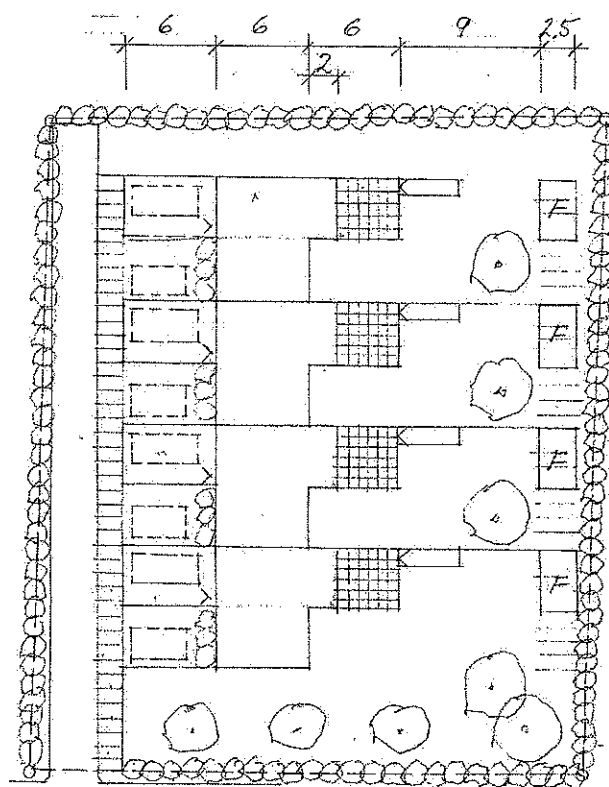
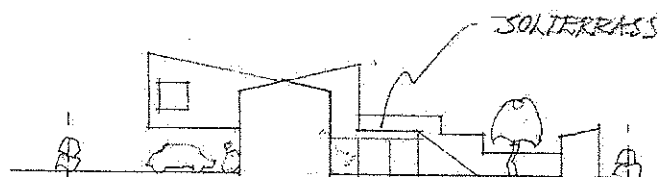
Planområdet ligger utmed Herdevägen och är bebyggd med ett fristående enbostadshus i en våning. Fastighetens totala yta uppgår till ca 1526 kvm. Tomten är relativt plan och avgränsad i tre väderstreck av grannfastigheterna Dorotea 36, 17, 19 och 23 samt i väst av Herdevägen.

Byggnaderna inom planområdet har ej inventerats av stadsmuseet avseende kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger utanför området för 55 FBN (flygbullernivån).

### Förslaget

Förslaget innebär att befintligt hus rivs för att möjliggöra uppförande av fyra bostäder som radhus alternativt två parhus. Bostäderna föreslås placeras i djupled från gatan vilket innebär att de upplevs som mindre massiva än att placera bostäderna utmed gatan. Varje enskild bostad utgörs av två byggnadsvolymer och utformats så att man med en saxning av huskropparna erhåller utrymme för parkering under husen.





HERDEVÄGEN  
Radshus

## Konsekvenser för miljön

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.



## STADSBYGGNADSKONTORETS BEDÖMNING

Föreslagna bostäder är i linje med de intentioner som medges i både ÖP 99 och Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm där förändringar/nybebyggelse får ske på områdets villkor. Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen planändring och föredrar alternativet med parhus eftersom det överrensstämmer bättre med stadsbilden med två byggnadskroppar i djupled. Bebyggelsens volym motsvarar i det närmaste det som är möjligt i gällande stadsplan.

De frågor som är relevanta att studera i det fortsatta planarbetet är bebyggelsens gestaltning och dess påverkan på stadsbilden.

# PLANBESTÄMMELSER

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

## Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns

## Användning av mark

- Kvartersmark
- Bostäder, tvåbaldshus

## Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte byggas med byggnader
- Marken får endast byggas med förhöjd/komplementbyggnad till en totalhöjd av max. 2,8 meter
- Utöver angiven byggnad får trappor till varje parhuscell anordnas

## Markens anordning

- sop
- Nedgrävda sokkassuner ska anordnas

## Körförbindelse

- Körförbindelse får inte anordnas

## Placering, utformning, utförande

- Högsta totalhöjd i meter
- Taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Utskjutande byggnadsdel med en lägsta höjd av 3,5 meter över underliggande mark
- Taken ska utformas som pulpettak
- Fasader ska vara i ljus slit puts alternativt slit ornatad träpanel
- Varje bostad i varje parhus ska vara konstruktivt självständigt och brandtekniskt åtskilt

## Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.
- Upphävd tomtindelning / fastighetsplan
- Tomtindelning/fastighetsplan, Dorotea 1:23 fastslid 1970-12-15, akt 0180-B/65/1970, upphör att gälla för Dorotea 16.

## SAMRÅDSHANDLING

Förslag  
Detailplan för fastigheten

## Dorotea 16

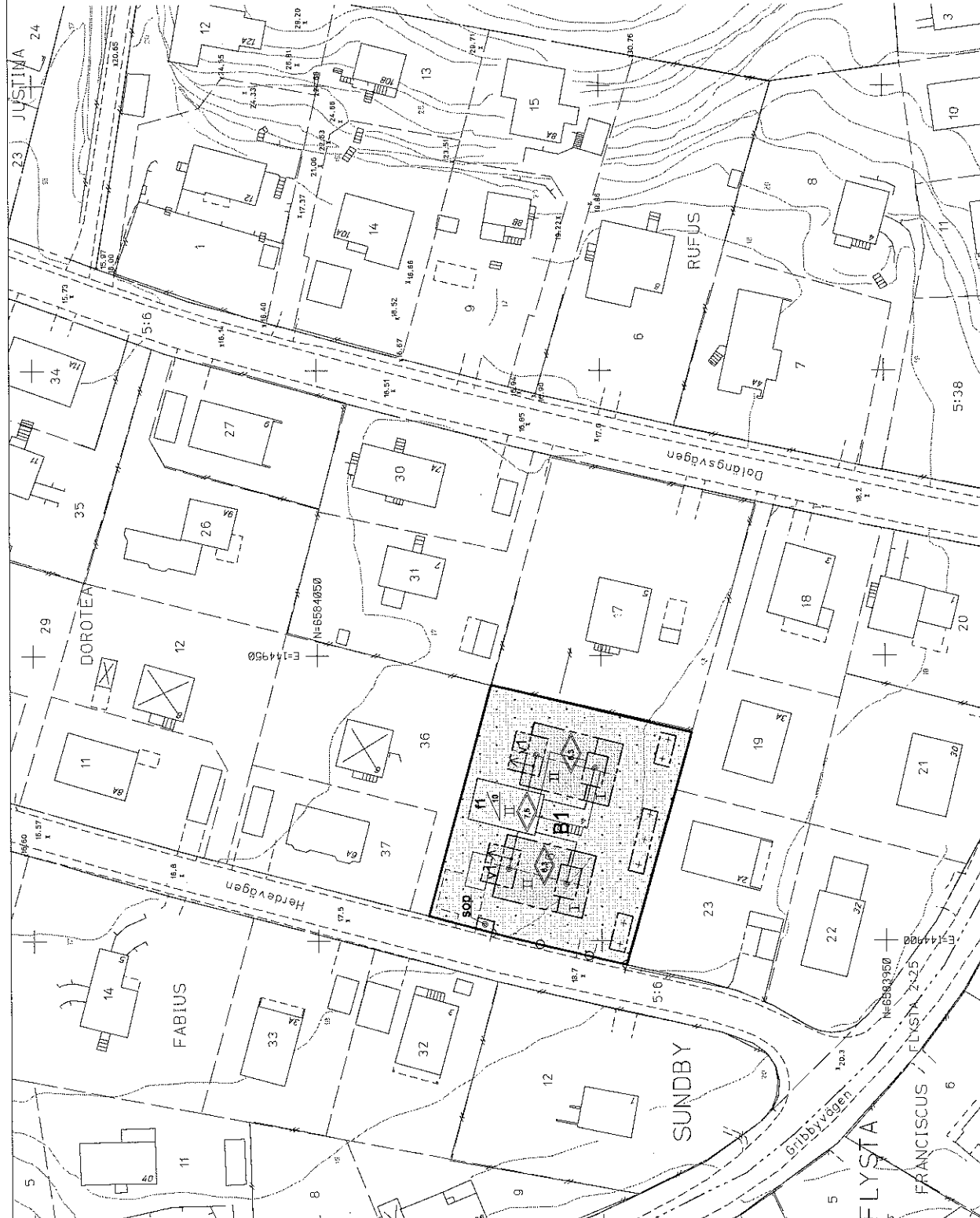
i stadsdelen Sundby i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2012-10-04

Fredrik Legeby  
handläggare

godkänd av  
ansökan av  
laga kraft

SDp 2010-16226-54



## UPPLYSNINGAR

Planen består av:  
- plankartor med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10) med tillämpning av enkelt planförfarande.

## ILLUSTRATIONER

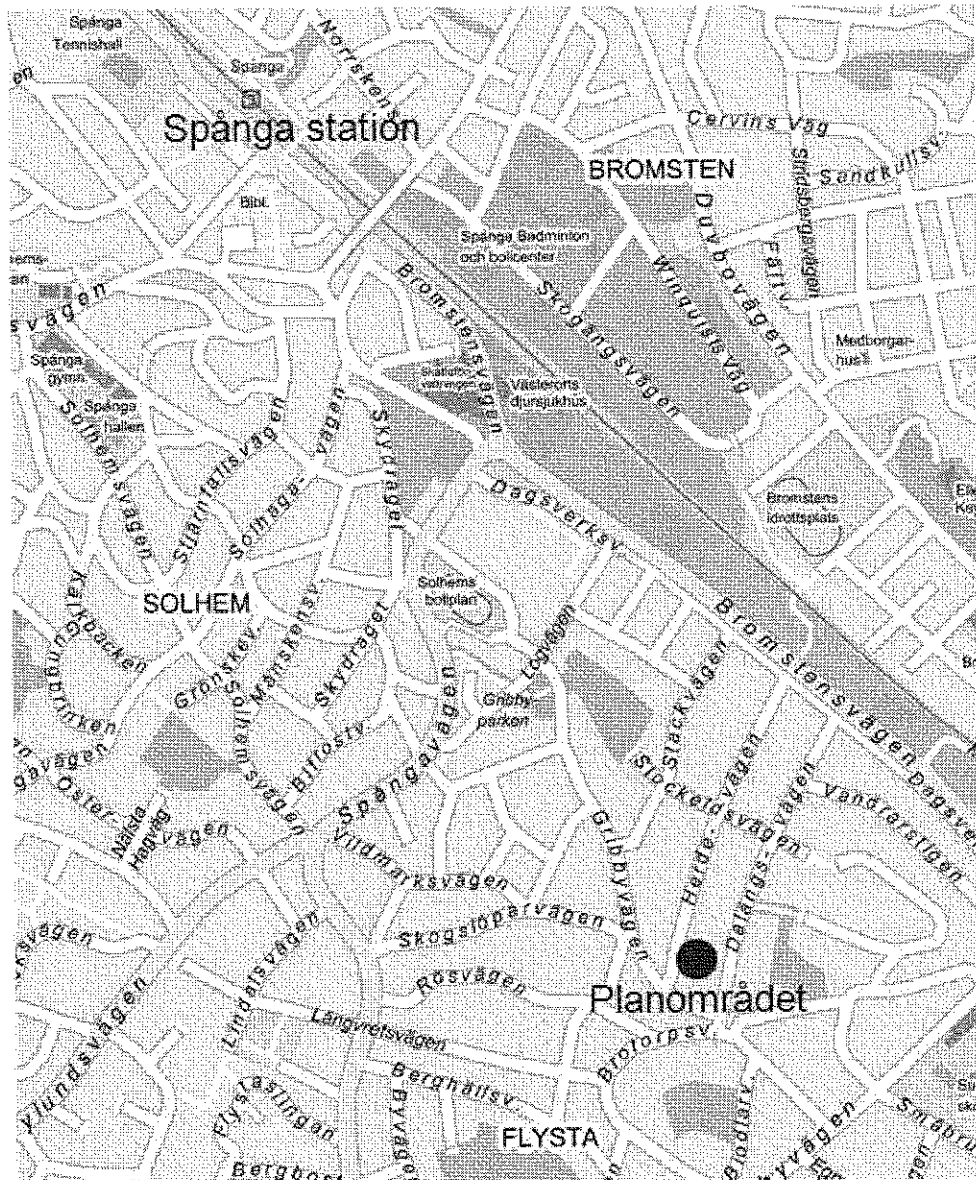
Illustrationsfärg  
Skala 1:500  
Originalformat A2

## GRUNDKARTA

- Stadsdelgräns
- Kvare enligt detalplan
- Allmän platsgräns
- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- Väg / gångbanakant
- Skaket
- Mur
- Stödmur
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Koordinatnät: Sveref 99 18 00 i plan och stadsens (RH 00) höjd
- Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen 2012-10-09



**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för fastigheten Dorotea 16 i**  
**stadsdelen Sundby, S-Dp 2010-16226**



*Planområdets läge i stadsdelen*





## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning* (Akustikbyrån, 2011-10-25)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Renoir Danyar och karttekniker Katarina Eriksson. Illustrationer är framtagna av Hans Algard Arkitektkontor.

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförande av två parhus som ersätter en befintlig enfamiljsvilla efter att denna har rivits.

### Plandata

#### Läge, areal

Planområdet är beläget vid Herdevägen och omfattar fastigheten Dorotea 16 med en total yta av ca 1500 kvm.

#### Markägoförhållanden

Tomten är privatägd.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm anges område som gles stadsbebyggelse vilket markanvändning i huvudsak avser villa, trädgårdsstad och småhusbebyggelse. Planeringsinriktningen medger att området kan kompletteras med bibehållen balans.

#### Detaljplan

För fastigheten gäller idag stadsplan P1 7036A, fastställd 1970. Gällande plan anger bostadsändamål.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 21 oktober 2010 startpromemorian för planläggning av den aktuella fastigheten.

## Förutsättningar

### Natur

Mark och vegetation  
Marken utgörs i dagsläget av en villatomt med uppvuxen trädgård, framförallt sly, buskage, trädgångar och några stora träd.



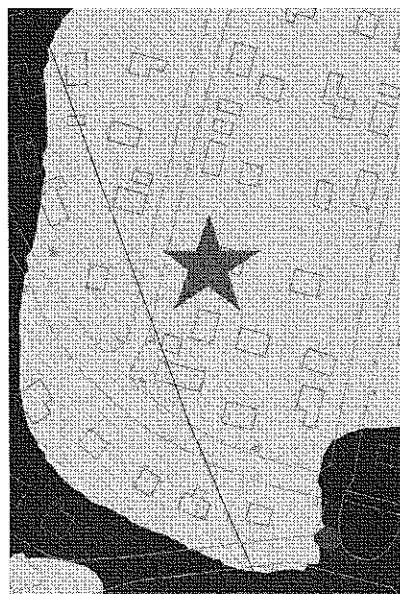
### Naturvärden

Vegetationen bedöms inte ha några speciella naturvärden men är ändå viktig för den gröna villabebyggelsen.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken inom fastigheten liksom många kringliggande fastigheter utgörs uteslutande av glacial lera.



### Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren – Stockholm (SE657596-161702) med delavrinning Mälaren – Ulvsundasjön. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till god. Enligt VISS (2012-03) har Mälaren – Stockholm god ekologisk status och icke god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren – Stockholm är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

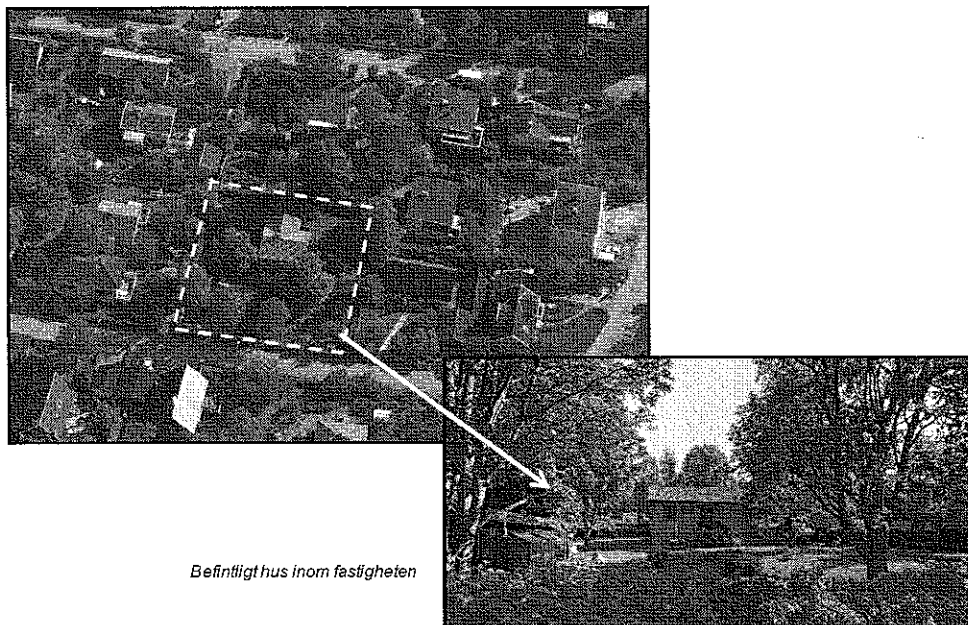
### Dagvatten

Planområdet utgörs uteslutande av lera. Viss infiltration förekommer i marken.

### Befintlig bebyggelse

Sundby är en grönskande villastad som vuxit fram under lång tid. Bostadshusen är friliggande och placerade på olika avstånd från gatan. Området har successivt förtätats och nya skafftomter har tillkommit i området

genom att flera fastigheter har avstyckats. Förtätningen har resulterat i en brokig stadsbild med stor variation av byggnadernas ålder och utformning.



*Befintligt hus inom fastigheten*

Tomten ligger utmed Herdevägen och är bebyggd med ett fristående enbostadshus i en våning. Fastighetens totala yta uppgår till ca 1520 kvm. Tomten är relativt plan och avgränsad i tre väderstreck av grannfastigheterna Dorotea 36, 17, 19 och 23 samt i väst av Herdevägen. Byggnaderna inom planområdet har ej inventerats av stadsmuseet avseende kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger utanför området för 55 FBN (flygbullernivån).

### **Landskapsbild/stadsbild**

Landskapsbilden utgörs av villabebyggelse som präglas uteslutande av friliggande enfamiljshusplacerade på olika avstånd från gatan. Bebyggelsens utförande är av varierande ålder och utformning. Stadsbyggnadsidéer och grundtankar bakom bebyggelsens uppkomst går att avläsas med spår i trädgårdsstaden. Bebyggelsens placering tar stor hänsyn till terräng och topologi och är byggda efter landskapets förutsättningar där gator och vägar lades i slingor.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Bebyggelsen i Sundby har ej klassificerats av Stockholms stadsmuseum.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Inom ett godtagbart avstånd finns tillgång till skolor och förskolor. Närmast belägen skola är Sundbyskolan som ligger ca 500 meter från planområdet.

### **Kommersiell service**

Området ligger cirka 1,4 km sydost om Spånga station där finns ett ganska brett serviceutbud och kommersiellt centrum.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Befintliga gator är renodlade små villagator vilket bedöms att biltrafiken på dessa gator är obefintlig.

## **Planförslag**

### **Ny bebyggelse**

#### **Övergripande**

Förslaget innebär att befintligt hus rivs för att möjliggöra uppförande av två parhus. Husen föreslås placeras med gavlarna mot gatan, det ena huset placeras ut mot gatan och det andra i bakkant av fastigheten. Det förutsätter en gemensam infart till de båda parhusen. Förslaget innebär en ny form av förtätning i ett villaområde med flera mindre bostäder som komplement till de gängse villorna med 120 kvm tillåten BYA i bottenplanet.



*Föreslagna bostäder sedd från gatan*

Genom den tvärställda placering av parhusen kan tomtens lummiga gröna karaktär utmed gatan tillvaratas samtidigt som man visuellt behåller villakaraktern längs med gatan där bebyggelsen är placerad med visst avstånd från såväl gatan som tomtgränsen.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Bostadsprojektet berör enbart kvartersmark och det sker inga ändringar eller utbyggnader av kringliggande gatunätet.



#### **Biltrafik**

Bostäderna angörs via Herdevägen. Bostadsprojektet bedöms ej leda till någon ökning av biltrafiken till och från området.

Parkering till de nya bostäderna anordnas inom tomtmark. Till varje bostad ska anordnas två bilplatser. Gästparkering förutsätts kunna ske utmed gatan/gatorna.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Området saknar gc-väg. Fotgängare når området via gångbanorna och trottoarerna längs områdets gatunät medan cyklister får använda befintligt gatunät.

#### **Kollektivtrafik**

Spånga station ligger ca 1400 meter nordväst om planområdet. Dit kan man ta sig med buss från både Spångavägen, ca 600 meter väster om planområdet, och Bromstensvägen, ca 400 meter nordost om området.

#### **Tillgänglighet**

Förslaget bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgänglighet. Alla bostäder med tillhörande utemiljö samt entréer och angöring placeras på ett sätt som följer stadens utemiljöprogram och kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade personer.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Planområdet är redan anslutet till befintlig VA-ledning.

##### **El/Tele**

Planområdet är anslutet till el- och telenätet.

##### **Avfallshantering**

Hantering av hushållssopor kommer att ske i form av nedgrävda sopkassuner utmed gatan. Detta för att underlätta maskinell hantering av sopor. Utrymme för grovavfall med olika avfallsfraktioner föreslås anordnas i bostädernas tillhörande förråd.

#### **Gestaltungsprinciper**

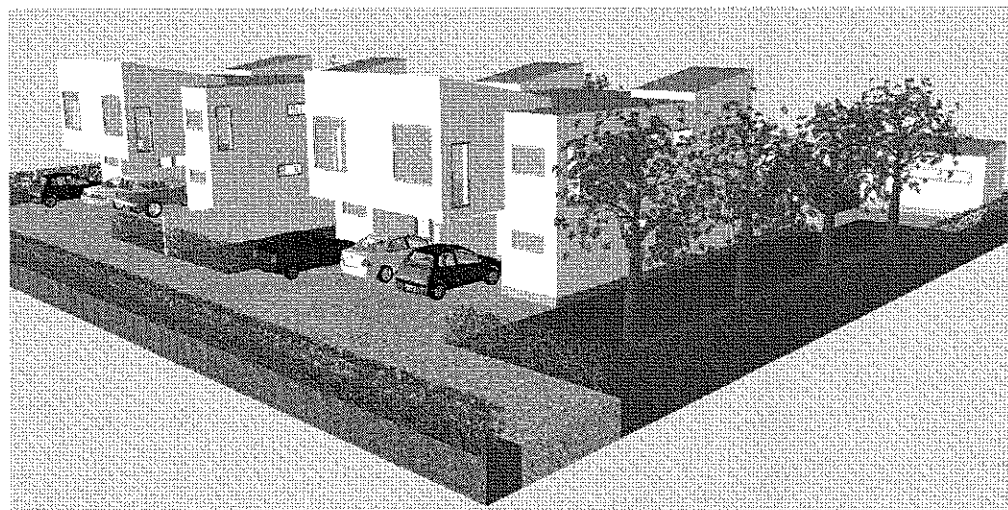
##### **Bebyggelse**

Inom fastigheten uppförs två parhus, tvärställda mot gatan. Varje enskild bostad utgörs av två byggnadsvolymer och utformats så att man med en saxning av huskropparna erhåller utrymme för parkering under husen. Bostadshusets övre plan ligger förskjutet mot bottenplanet så att ett överhäng på entrésidan bildar carport. Mot trädgård och bästa solläge finns takterrass. En gemensam angöringsgata anordnas vid fastighetens norra del som betjänar alla fyra bostadshusen. Fasader föreslås vara i ljus slät puts alternativt slät naturfärgad träpanel. Takmaterial är av papp alternativt plåt medan förrådstak föreslås vara i sedum.

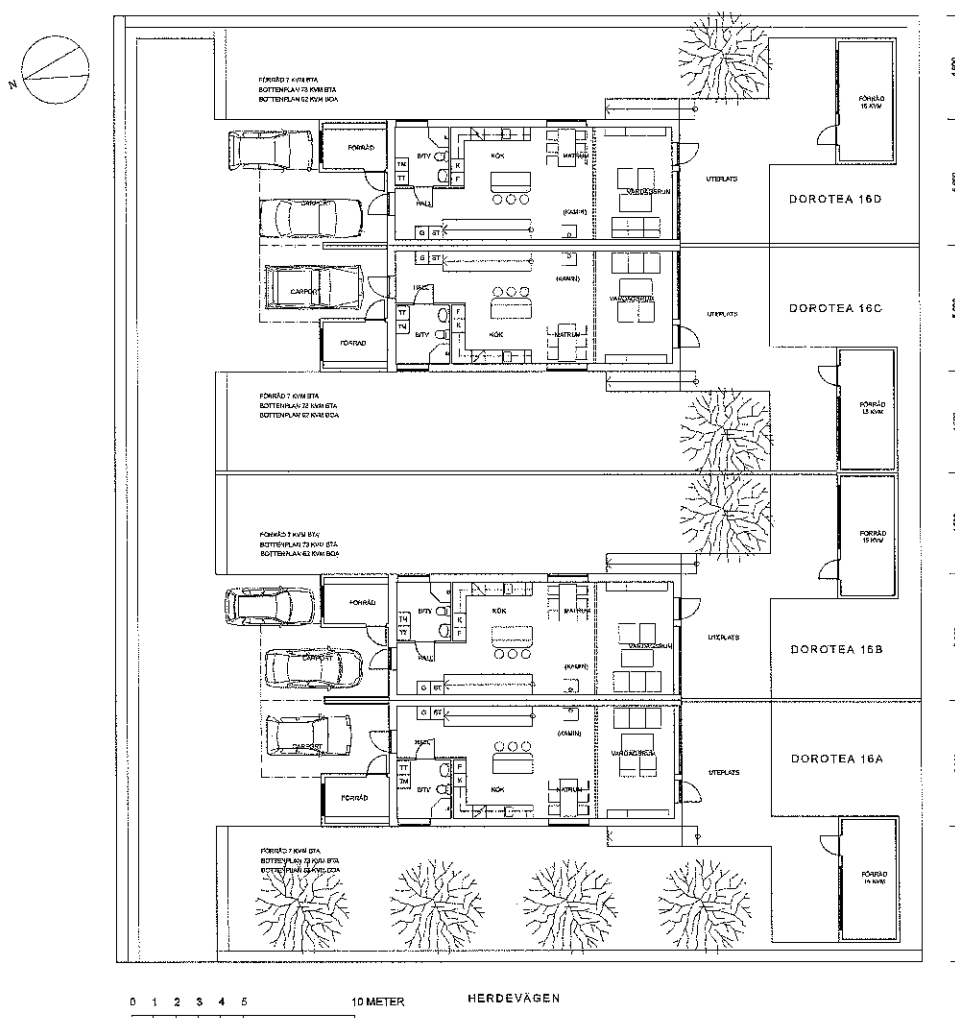
Parhusen anpassas i skala till befintlig bebyggelse och ambitionen är att ge kvarteret ett nytt inslag av modern arkitektur i förhoppning att vara idégivande för framtida utveckling av villakvarteren i Sundby. De nya husen i två plan blir dryga 70 kvm BYA per bostad och c:a 400 kvm tomt per bostad.



*Perspektiv sett från fastighetens sydöstra hörn*



*Perspektiv sett från Herdevägen*



*Situationsplan*

### Omgivande miljö, park, gaturum

Båda parhusen har fria och uteplats på tre sidor och eget förråd placerat vid tomtens södra del, där också bostädernas gård kommer att anläggas. Den gemensamma angöringsgatan anläggs vid tomtens norra del. Mot gatan planteras nya träd för att behålla gatans gröna karaktär.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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.



De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren - Stockholm. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Befintligt landskap utgörs av en villagata med lummig vegetation. Husen är av olika utformning och utförande samt relativt småskaliga. Under tidens gång har vissa förtätningar skett genom att en del av tomterna avstyckats och bebyggts med enfamiljshus. Föreslagna parhus föreslås uppföras i samma skala, dock i modern anda och arkitektur.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Fastigheten är belägen inom inflygningsområdet för Bromma flygplats där maximala Bullernivån på 70dB(A) gäller. I "Boverkets allmänna råd 2009:1, Flygbuller i planeringen" anges att maximalnivån 70 dBA inte får överskridas utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll. Detta gäller vid planering av bostäder.

På uppdrag av Gustav Wallin har Akustikbyrån genomfört en kontrollmätning av ljudnivåer från förbipasserande flygplan över området i syfte att visa hur många gånger riktvärdet för högsta maximala ljudnivåer överskrids under en genomsnittlig dag. Bedömningsgrund är att uppkomna maximala ljudnivåer från flygtrafikbuller inte skall överskrida 70 dB(A) mer än 30 gånger per dag uppmätt på 10 meter höjd över tomten.

Mätning har utförts i två positioner, 10 meter upp samt 2 meter upp, mellan klockan 06:00 och 22:00. Totalt har 102 flygpassager registrerats, varav merparten härrör från förbipasserande startande plan. Nattetid förekommer ingen flygtrafik.

Mätningarna under den aktuella mät dagen visar att maximal ljudnivå högst 70 dB(A) från förbipasserande flygplan överskreds vid 78 tillfällen under mät dagen. Det innebär att kraven på överskridande av maximal ljudnivå 70 dB(A) max 30 gånger per dag enligt BBR inte klaras. Efter kontroll hos Swedavia meddelades att antalet startande flygplan varit fler än normalt under den aktuella mät dagen.

I enlighet med Swedavias rapport flygtrafik och flygvägar uppgår den ekvivalenta ljudnivån FBN vid kv Dorotea till nivåer lägre än 55 dB(A). Därmed klaras krav enligt BBR avseende ekvivalent ljudnivå.





För att kompensera för de förhöjda maximala ljudnivåerna föreslås att krav på högsta ekvivalenta och maximala ljudnivå från installationer och yttre ljudkällor inomhus skärps till ljudklass B. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån från yttre och inre ljudkällor inomhus inte får överstiga 26 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå respektive 41 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

Föreslagna bostäder placeras i en syd-nordlig riktning för att få ett optimalt solläge. Den mot söder vända gården och takterrassen och rummen får därmed sol under större delen av dagen.

### **Tidplan**

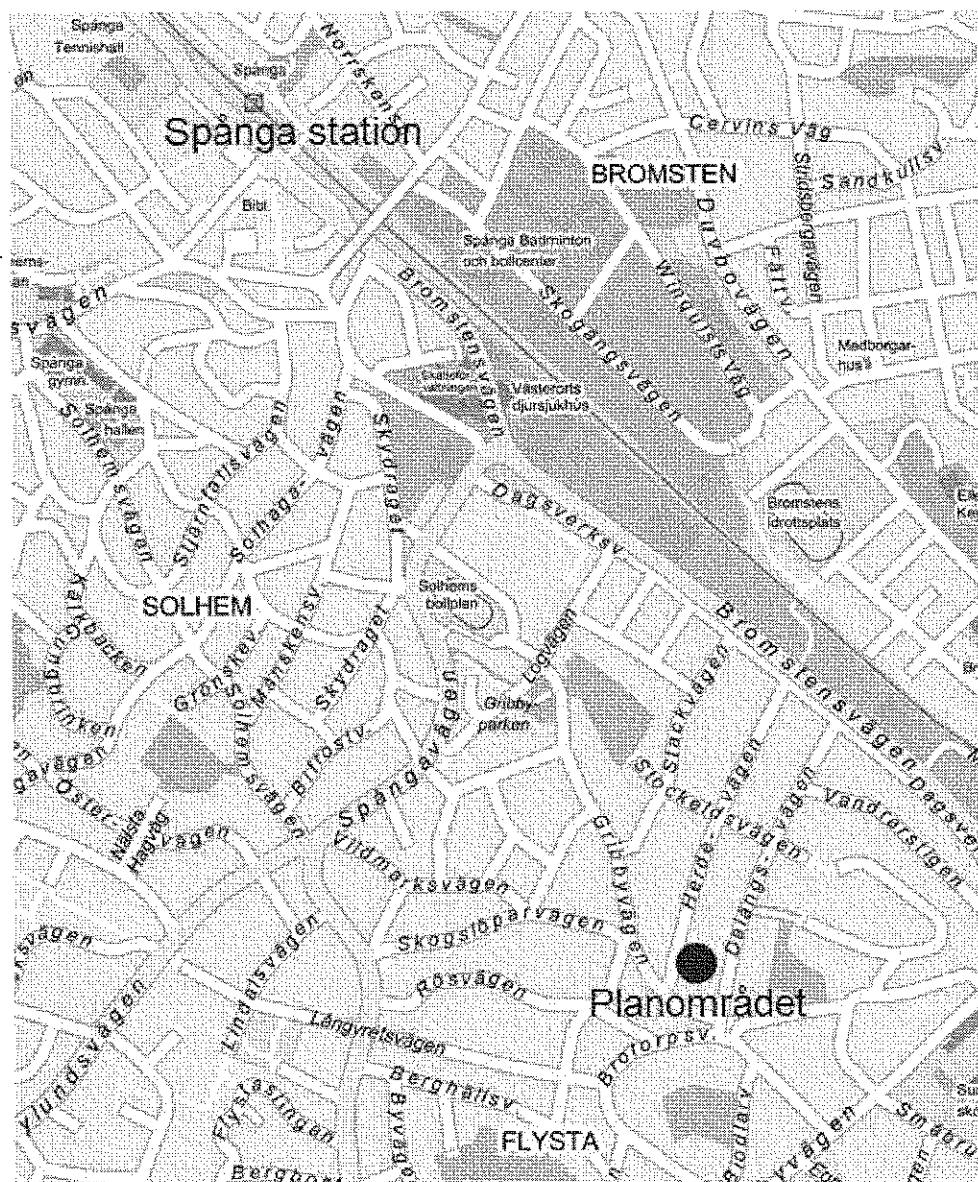
Samråd	15 oktober – 12 november 2012
Betänketid	1:a kvartalet 2013
Antagande	1:a kvartalet 2013

Fredrik Legeby  
Planchef

Renoir Danyar  
Planarkitekt



## Genomförandebeskrivning Detaljplan för fastigheten Dorotea 16 i stadsdelen Sundby, S-Dp 2010-16226



Planområdets läge i stadsdelen



## Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförande av två parhus som ersätter en befintlig enfamiljsvilla efter att denna har rivits.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Samråd	15 oktober – 12 november 2012
Betänketid	1:a kvartalet 2013
Antagande	1:a kvartalet 2013

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Planområdet omfattar fastigheten Dorotea 16 i stadsdelen Sundby.

### Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av planen vilar på stadens förvaltningar samt fastighetsägare.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor handhas av lantmäterimyndigheten.
- Byggherren svarar för genomförandet av projektet.

### Avtal

Byggherren, Gustav Wallin AB, M Stenhardt AB bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och ovan nämnd byggherre.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplaneförslaget omfattar fastigheten Dorotea 16. Den är privatägd.

### Användning av mark

Gällande användningsändamål medger bostadsändamål och kommer så att förbli även efter detaljplaneändring.

### Fastighetsbildning

Planen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder, men möjliggör avstyckning.



#### **Fastighetsplaner**

Fastighetsplan (tomtindelning), Dorotea 1-23 fastställd 1970-12-15, akt 0180-B185/1970, upphör att gälla för Dorotea 16.

#### **Servitut/gemensamhetsanläggning**

Beroende på hur den framtida fastighetsindelningen blir kommer eventuellt servitut att behöva inrättas för väg och sophantering alternativt bildande av gemensamhetsanläggning.

#### **Ekonomiska frågor**

##### **Vatten och avlopp**

Anslutning av föreslagen bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp bekostas av byggherren.

##### **Gatukostnader**

Eventuella gatukostnader eller gatuarbete som kan uppstå i samband med projektering av de nya bostäderna, bekostas av byggherren.

#### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, el, tele m m finns i anslutning till planområdet.

#### **Genomförandetid**

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

Fredrik Legeby  
Planchef

Renoir Danyar  
Planarkitekt

