



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

PLANBESKRIVNING

1(7)

Normalt planförfarande **S-Dp 2008-12338-54**
2008-10-29

Förslag

Detaljplan för

Påskdagen 3

i Hökarängen

i Stockholm

Dnr 2008-12338-54

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att anpassa gällande detaljplan för att möjliggöra att ny bebyggelse för vårdbostäder kan uppföras på Påskdagen 3.

Stockholm Stad har ett brådskande behov av att ordna nya vårdbostäder för döva och dövblinda. Danator AB har inkommit med en planbeställning för ändring av detaljplan för fastigheten Påskdagen 3. Planområdet är idag obebyggt men enligt gällande detaljplan finns det en byggrätt för allmänt ändamål som nu föreslås anpassas för aktuell byggnad samt att markanvändningen ändras till vårdboende.

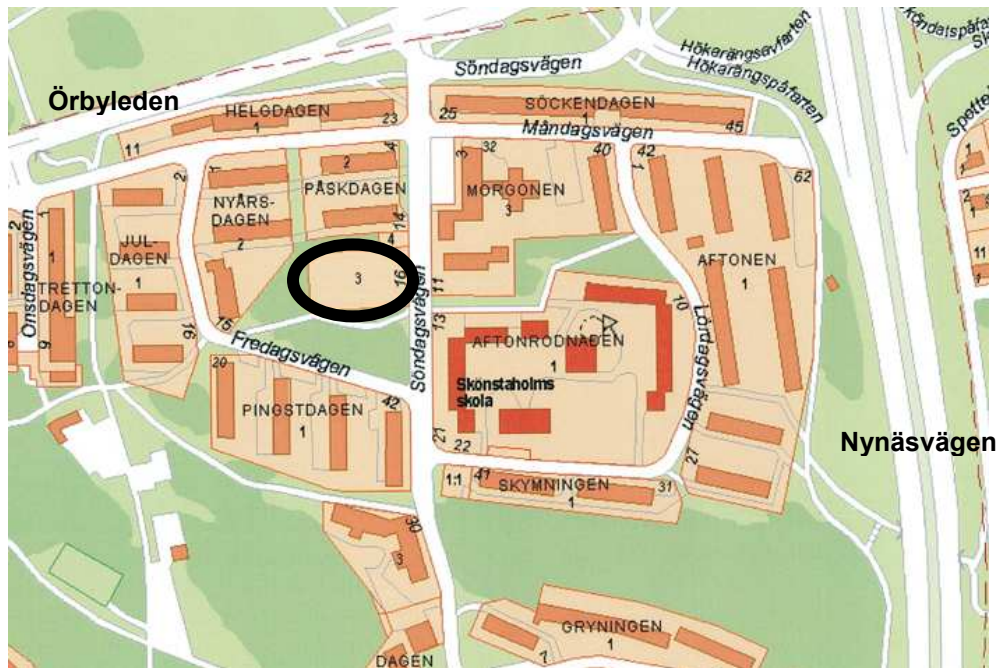
Planförslaget innebär att vårdbostäder för döva och dövblinda kan uppföras i tre våningar. Totalt inryms cirka 55 lägenheter samt personalrelaterade lokaler. Den nya byggnaden utformas med en innergård mot söder som ger möjlighet för utevistelse. Fasaden ska samspela med omgivande stadsbyggnadskaraktär. Utrymme för angöring av varutransporter samt taxi och färdtjänst anordnas inom norra delen av fastigheten. All parkering anordnas på kvartersmark.

PLANDATA

Planområdets läge och markägoförhållanden

Planområdet ligger i nordöstra delen av Hökarängen och omfattar cirka 0,3 ha. I norr samt i väster angränsar området till bostadskvarter som utgörs av flerfamiljshus i tre våningar. I öster angränsar området till Söndagsvägen och söder om planområdet finns ett mindre parkområde.

Fastighetsägare är Stockholm Stad. Exploateringsnämnden och Danator AB har träffat markanvisningsavtal och kvarteretsmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt.



Planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, ÖP 99, som anger tät stadsbebyggelse.

Översiktsplanen anger att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt de kulturhistoriskt värdefulla miljöer som Hökarängen utgör med sin stadbyggnads-karaktär som *smalhusstad*. Stockholms byggnadsordning ska ge vägledning vid förändring och utveckling. Komplettering kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär. Bebyggelsens värdefulla sammanhållna helhet ska bibehållas liksom sambandet mellan natur och bebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan Pl 8127 vann laga kraft 1983-01-18. Planen anger en byggrätt för allmänt ändamål samt att byggnaden får uppföras i högst en våning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållande

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av blandskog, främst lövskog med inslag av bland annat björk och sly. Även ett par äldre tallbestånd förekommer i området. Träden är inmätta och redovisas på plankartan. Geologin i planområdet utgörs av morän, berg i dagen och inslag av lera.

Omgivande bebyggelse utgörs främst av lamellhus i 3-4 våningar. I närheten av planområdet finns ett flertal lättillgängliga promenadstråk som även är rullstolsvänliga. Strax söder om planområdet finns ett populärt gångstråk som bibehålls.



Planområdet sett från Söndagsvägen.



Skönstaholmsskolan ligger på Söndagsvägen öster om planområdet. Söder om planområdet finns ett populärt gångstråk som bibehålls.

Ny bebyggelse

I huvudsak omfattar planområdet kvartersmark där det idag finns en byggrätt enligt gällande detaljplan. Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att anpassa gällande detaljplan så att bebyggelse för vårdbostäder samt personalrelaterade lokaler kan uppföras. Verksamheten omfattar boende för döva och dövblinda som är i behov av vård dygnet runt.

Planförslaget möjliggör att en byggnad i tre våningar kan uppföras med en största byggnadsarea på 1 300 m². Byggnadens fasad och takvinkel ska samspela med omgivande byggnadskaraktär. Fasaden ska utgöras av ljus puts utan synliga elementskarvar och taket ska utgöras av sadeltak i ungefär samma takfall som omgivande smalhus, det vill säga en takvinkel mellan 18-20 grader. Vind får inte inredas. På gavlarna mot söder får utrymningstrappor uppföras. Mot gården får balkong kraga ut 4,5 meter till en fri höjd av 2,5 meter över mark. Balkongen skall utformas och placeras som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

Den nya byggnaden föreslås inrymma cirka 55 lägenheter samt kök och matplats, tvättrum, gemensamma ytor, omklädningsrum, pausrum, sjuksköterske- och andra expeditioner. Lägenheterna fördelas på två avdelningar per våningsplan.

Bebyggelsen ska i skala och utformning överrensstämma med omgivande smalhus och dess karaktär som är tidstypiskt för Hökarängen. Utformningen bör eftersträvas att huset upplevs som smalt med en bearbetning av gavlarna. Placeringen av byggnaden ska anpassas till naturförhållandena på platsen. Med den u-formade byggnaden bildas en innergård mot söder som ger möjlighet för utevistelse. Lägenheterna har även vädringsbalkonger mot gården. Omgivningen ska underlätta utevistelse i en lugn och naturskön miljö.

Fasadritningarna nedan av A5 arkitekter



Fasad mot öster, Söndagsvägen



Fasad mot väster



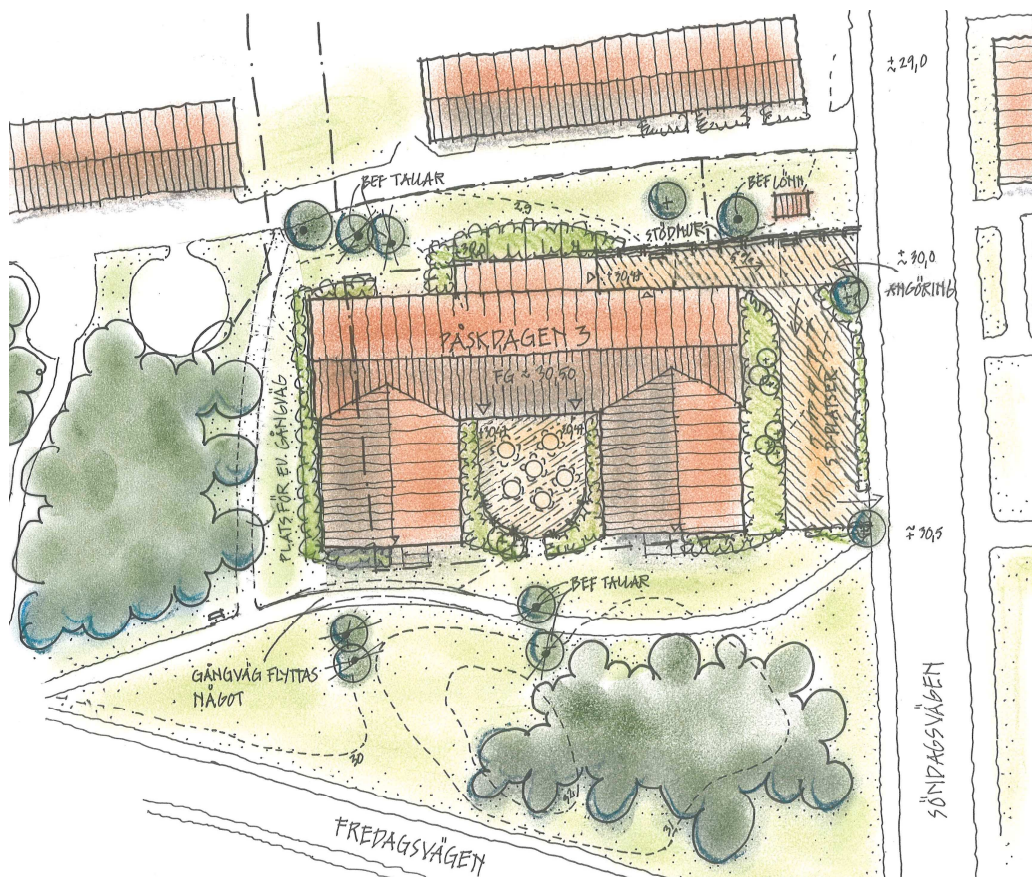
Fasad mot norr



Fasad mot söder



Ortofoto som visar den nya byggnaden



Gång- och cykelvägen bevaras men flyttas något vid anslutningen till Söndagsvägen.
Situationsplan, A5 Arkitekter

Trafik och parkering

Utrymme för angöring av varutransporter, taxi och färdtjänst anordnas i norra delen av fastigheten. Cirka 3 gånger i veckan sker angöring med sopbil och övriga leveranser sker med lastbil cirka 1-2 gånger per dag.

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Mot Söndagsvägen föreslås 5 parkeringsplatser för personal och besökande, varav en är handikappanpassad. Detta motsvarar en parkeringsnorm på 0,1 platser/lgh. För att skapa en trivsamt gatumiljö, inbäddad i grönska, ska en plantering finnas mellan parkeringsplatserna och Söndagsvägen. Möjlighet till cykelparkering ska finnas inom fastigheten.

Planen bedöms inte påverka befintlig trafikföring nämnvärt.

Tillgänglighet

Planförslaget ska uppfylla stadens tillgänglighetskrav och utformas i enlighet med Stockholm stads äldreplan, fastställd av Kommunfullmäktige, men ska anpassas till äldre döva och dövblindas särskilda behov. För att anpassa byggnaden till personer med funktionsnedsättning får en ramp anordnas i anslutning till entrén. Närmsta busshållplats finns utmed Örbyvägen, ca 150 meter från planområdet.

Avfall

Det är möjligt för renhållningsfordon att angöra och hämta sopor i den norra delen av planområdet utan backningsrörelser. Tillgängligheten för sopbilar, understiger 10 meter från angöringsplats till soprum. Källsortering av sopor förutsätts ske och möjlighet till kompostering ska finnas.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden kan anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät, samt el- och teleledning inom området. Byggnaden kommer även att anslutas till fjärrvärmenätet. Befintlig teknisk anläggning strax norr om planområdet ska vara kvar i nuvarande läge.

Dagvatten och takvatten ska om möjligt omhändertas och fördröjas lokalt (LOD).

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.

I huvudsak omfattar planområdet mark som idag utgör allmänt ändamål och som enligt gällande detaljplan är möjlig att bebygga. Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte heller 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.

Miljökonsekvenser

Trafikmängden på Söndagsvägen är måttlig med trafikbullernivåer som uppgår till cirka 50-55 dB (A) ekvivalent ljudnivå närmast Söndagsvägen (Stockholms stads miljöförvaltnings bullerkartering). Vårdbostäderna kan uppföras med tillåtna bullernivåer för bostäder, utan avstegsfall.

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl. 22.00 - 06.00. Bostäder ska utformas så att varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Även miljö kvalitetsnormer gällande gränsvärden för kvävedioxid (högst 60 mikrogram/m³) och PM10 (högst 50 mikrogram/m³) klaras på platsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Marklov krävs för trädfällning. Träd får endast fällas pga ålder, sjukdom eller säkerhetsskäl. Under byggnationen ska träden inhägnas och skyddas.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Ärendet handläggs av Torbjörn Johansson genom plankonsult Soon Hammarström och Annica Karlsson, Tengbom Stockholm.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Planarkitekt