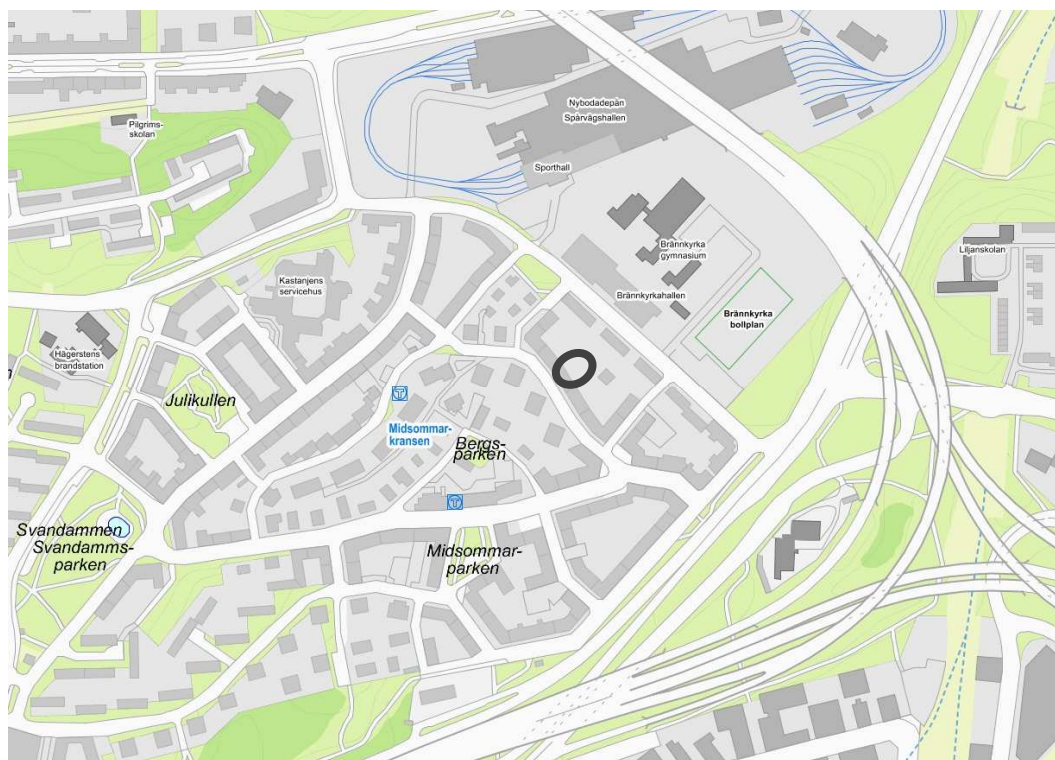


## Samrådshandling Detaljplan för Nässlan 4 i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2010-18966-54





## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
<b>Planförslag .....</b>	<b>7</b>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>10</b>

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Johan Filipsson. Frågor rörande genomförande har formulerats i samråd med Olof Graner på lantmäteriafdelningen.

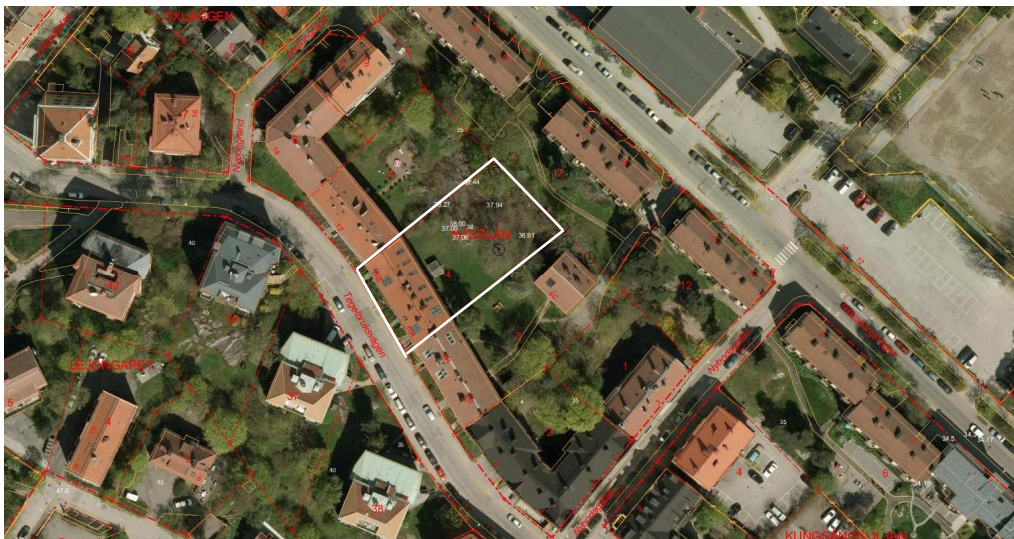
### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett gårdshus inom fastigheten Nässlan 4 i stadsdelen Midsommarkransen. Därutöver bekräftas dagens förhållanden inom fastigheten i detaljplanen.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat i nordöstra Midsommarkransen, sydväst om Brännkyrkahallen och gymnasiet. Planområdet, tillika fastigheten Nässlan 4, är beläget med adress Tegelbruksvägen 10. Fastigheten omfattar ca 1400 kvm och är privatägd.



Ortofotograf med fastighetsgränser. Planområdet är det samma som fastigheten Nässlan 4.



Flygfotograf från nordväst

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utpekades planområdet som tät stadsbebyggelse. Området utgör en del av den centrala stadens utvidgning. I översiktsplanens stadsutvecklingsstrategi 1; fortsätt att stärka centrala Stockholm, ingår att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms nuvarande närförorter, det som definieras som den centrala stadens utvidgning. Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och bidra till ett mervärde i stadsbilden. Utvecklingen och förtätningen ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen och platsens förutsättningar. Kulturhistoriskt värdefulla och karaktärsskapande miljöer ska respekteras och förnyas med varsamhet.

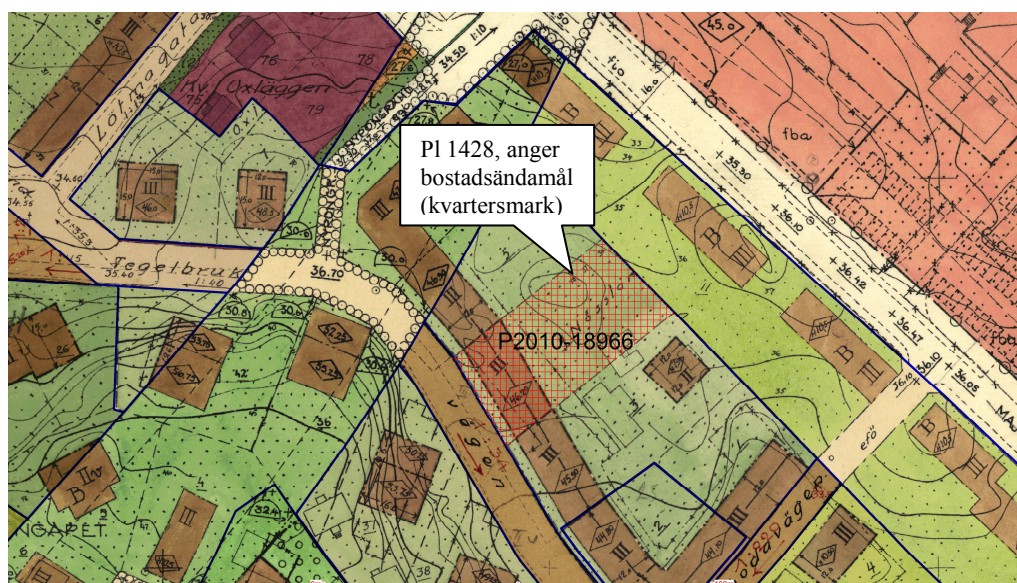
I stadens översiktsplan *ÖP 99* är området utpekad som tät stadsbebyggelse där planering och byggande främst ska ske för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. I *byggnadsordningen* beskrivs Midsommarkransen dels som äldre förstad från sekelskiftet och dels som småhusstad från 1930-50-tal. Kompletteringar med nya hus i förstäderens kärnområde är svåra att göra. Däremot kan små kompletteringar ske utanför själva kärnan.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller ändring av stadsplanen för kvarteret Nässlan (Pl 1428, fastställd 1935). Dagens förhållanden stämmer i huvudsak med gällande plan. För fastigheten Nässlan 4 medges ett gatuhus i tre våningar medan övrig yta inte får bebyggas.

### Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för aktuellt planärende behandlades av stadsbyggnadsnämnden den 31 mars 2011.



Planmosaik, gällande planer

## Förutsättningar

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har, från fastighetsägaren, fått begäran om planändring för fastigheten Nässlän 4. Fastighetsägaren ser en efterfrågan av större lägenheter och önskar därav uppföra ett gårdshus inom sin fastighet. För att möjliggöra ett nytt gårdshus förutsätts en planändring.

### Natur

#### Mark och vegetation

Fastighetens gård består dels av en flack öppen gräsyta (morän) närmast gatuhuset och dels av en trädbevuxen yta med berg i dagen. Träden är främst yngre lövträd, bl.a. ek, lönn och ask. Marknivån ligger kring +36,5 till +38 meter över stadens nollplan. Fastighetsgränsen mot Nässlän 3 är markerad med en planterad buskrad. Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten har Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutat om åtgärdsprogram, förvaltningsplan samt miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet. Enligt PBL ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning.

Planområdet berör/tillhör vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden (SE657596-161702). Enligt VISS september 2011 har den här delen av östra mälaren god ekologisk status. Däremot uppnås inte god kemisk status på grund av att miljökvalitetsnormen för tributyltennföreningar (tbt) överskrids. Det är inte troligt att god kemisk status kan uppnås till år 2015 varpå vattenförekomsten har fått en tidsfrist till år 2021.

### Befintlig bebyggelse

Gatuhuset inom fastigheten Nässlän 4, som innehåller hyreslägenheter, uppfördes 1937-38. Kvarteret är kringbyggt med en sammanhängande huskropp mot Tegelbruksvägen. Mot Tellusborgsvägen har området en mer öppen karaktär med fristående lamellhus. Gatubebyggelsen är uppförd i tre våningar. På grannfastigheten (Nässlän 3) finns ett befintligt gårdshus i två våningar uppfört 1934-36. Inom Nässlän 4 finns även en mindre komplementbyggnad på gården.



Gatuhuset från Tegelbruksvägen, del av innergården samt befintligt gårdshus (Nässlän 3)

## Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen i Midsommarkransen har likheter med stenstadens storgårdskvarter och dess principer. Byggnaderna är i regel putsade trevåningshus i slutna eller öppna kvarter kring större parkrum. Bebyggelsen är formad efter terrängen, gatuhusen i kvarteret är trappade för att följa nivåskillnaderna. Det ursprungliga planmönstret har med tiden blivit kringbyggt av senare tiders flerbostadshus i öppna planformer, vilket de fristående lamell- och punkthusen i området är exempel på.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse och fornlämningar

Bebyggelsen inom fastigheten Nässlan 4 har en tidstypisk utformning och har grönklassats av Stockholms stadsmuseum. Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

### Gator och trafik

Gatuhuset inom Nässlan 4 angörs ifrån Tegelbruksvägen. Kvarteret omgärdas även av Tellusborgsvägen, Nyponggränd och Nybodagatan. Inom kvarteret och fastigheten Nässlan 11 passerar en mindre parkväg. Midsommarkransens tunnelbanestation ligger inom 200 meters avstånd från planområdet.

## Störningar och risker

### Buller, vibrationer

Bullernivåerna inom planområdet ligger idag mellan 45-50 dB(A) ekvivalent ljudnivå för alla bullerkällor dagtid två meter över mark.

Eftersom tunnelbanan ligger i närheten av planområdet ska grundläggningsarbeten för den planerade exploateringen utföras i enlighet med SL:s föreskrifter. För tunnelbanan finns restriktioner på vibrationer alstrade av t ex sprängning.



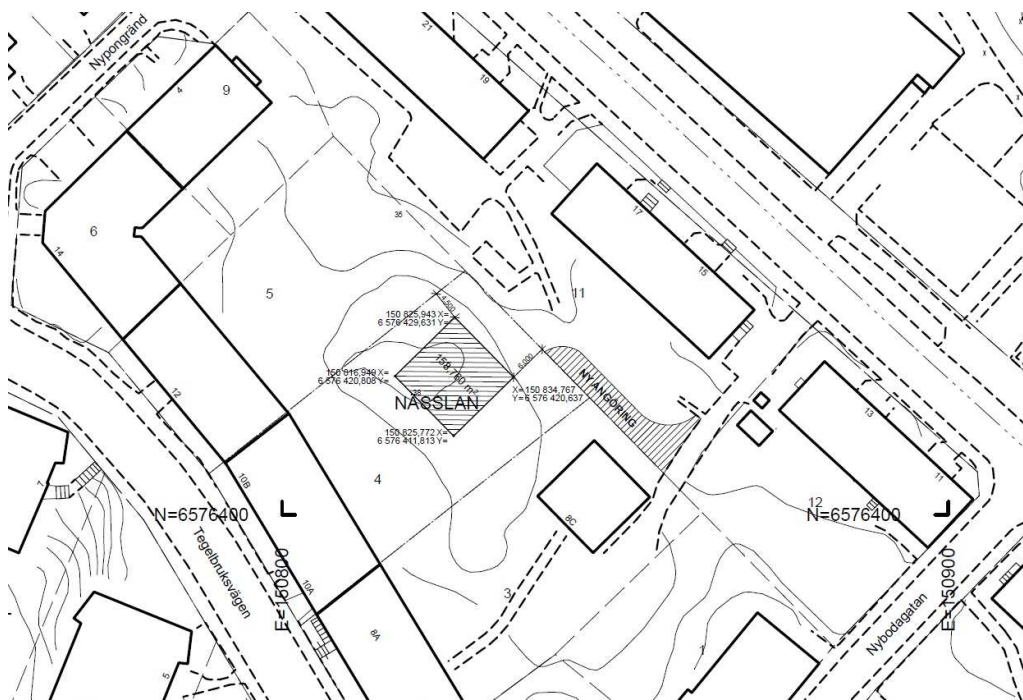
Ortofoto över stadsdelen

## Planförslag

### Ny bebyggelse

Förslaget innebär en förtätning i form av ett gårdshus som inplaceras centralt på fastigheten. Byggnaden tar utgångspunkt i det befintliga gårdshusets skala och är inplacerad med hänsyn till bergknallens höjdnivåer för att minimera sprängning. Byggnadens måttliga skala medför att ianspråkstagandet av innergården kan minskas. Avståndet från det planerade gårdshuset till omgivande bebyggelse är 15 meter eller mer. Byggnadens entré är riktad åt sydöst.

Det planerade gårdshuset innehåller tre lägenheter, en i markplan och två stycken en trappa upp. De två övre lägenheterna är etagelägenheter och har således varsitt övre plan på två trappor. Angöring till det nya gårdshuset kommer att lösas via Nässlän 11, från Tellusborgsvägen. Parkering och förrådsutrymme tillkommer inom gårdshuset. Fastighetens befintliga gatuhus och komplementbyggnad på gård bekräftas i detaljplanen. Återplantering av träd bör ske.



Situationsplan (ovan) samt perspektiv på tänkbar utformning (nedan), Scharc Arkitektur



## Övergripande gestaltningsidé

Byggnadsvolymen är traditionell och tar utgångspunkt i befintligt gårdshus på grannfastigheten Nässlan 3. Likt den äldre bebyggelsen i kvarteret ska taket utföras som sadeltak och fasader ska till största delen utgöras av puts utan synliga elementskarvar. Fasaden kan ha mindre inslag av kontrasterande material som träpanel och/eller plåt. Byggnaden förses med två balkonger och mindre frontespiser/takkupor. Med hänsyn till områdets karaktär finns bestämmelse om att balkonger inte får glasas in. Husets fönstersättning och frontespiser ämnar förtydliga dess senare tillkomst i kvarteret. Den slutgiltiga utformningen fastställs i bygglovsskedet.

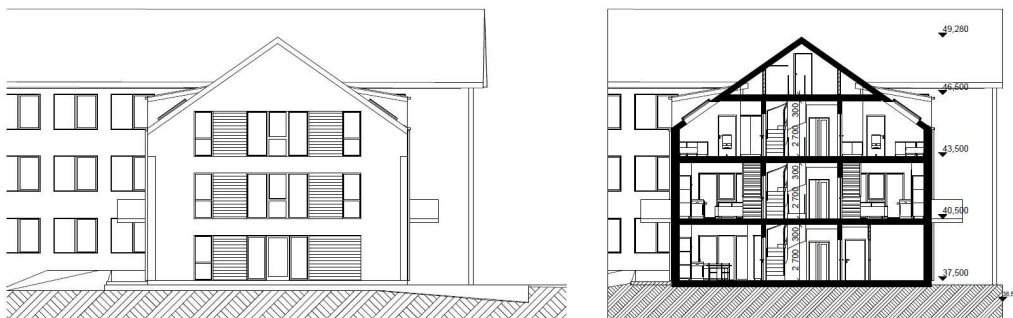
Gårdshuset är ca 11,8 meter högt från nivå för färdigt golv (FG+ 37,5) till taknock vilket är jämförbart med befintligt gårdshus (ca 11 meter). För att värna bergknallen och minimera sprängning hamnar byggnaden ca 1 meter högre än befintligt gårdshus. På detta vis beaktas även principen med efter terrängen trappande bebyggelse, en princip som råder inom kvarteret och stadsdelen i stort. För att gårdshuset höjdmässigt ska underordna sig gatuhuset är totalhöjden begränsad till +49,5 meter över stadens nollplan. Taknocken hamnar cirka en meter lägre än gatuhusets taknock.

## Tillgänglighet

Gårdshuset ska anpassas för att uppfylla dagens tillgänglighetskrav, Stockholms stads riktlinjer i ”Stockholm - en stad för alla” ska följas. De övre etagelägenheterna är tillgängliga genom hiss. Gårdshuset placeras på en mindre bergknalle och omgärdas av naturliga sluttningar. Entrén är tillgänglig utan att ramp behöver anläggas.



Fasad mot nordväst respektive mot nordöst, Scharc Arkitektur



Fasad mot sydöst respektive genomskärning med höjdnivåer



## Gator och trafik

### Angöring

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas (BBR 3:122). Angöring till det nya gårdshuset kommer att lösas via Nässlän 11, från Tellusborgsvägen. Befintlig infart kommer att behöva förlängas något. En överenskommelse mellan Nässlän 4 och Stockholmshem (Nässlän 11) om servitut för infart finns upprättad. Infarten kan med fördel bestå av grus eller armerat gräs istället för asfalt då den hårdgjorda ytan ska minimeras.

### Parkering

För att undvika parkerade bilar på innergården tillkommer tre parkeringsplatser inom huskroppen, d.v.s. parkeringstal 1,0. Gårdshuset kan angöras med bil inom ett gångavstånd som understiger stadens riktlinje om 10 meter. Vid behov kan parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas. Stadens norm för cykelparkering (1,5/lgh) ska tillgodoses inom fastigheten.



Infarten ifrån Tellusborgsvägen

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Stockholms stads dagvattenstrategi ska följas. Ytor kring gårdshuset ska i så stor omfattning som möjligt hållas icke hårdgjorda för att möjliggöra naturlig infiltration, i den grad som är möjlig med hänsyn till förekomst av berg. Byggnaden omges främst av grönytor (morän) i vilka det bedöms vara möjligt att takdagvatten kan infiltreras. Om anslutning för dagvatten ändå behövs kan dagvattnet efter fördröjning avledas till dagvattennätet som är framdraget i omkringliggande gator (efter VA-huvudmannens anvisningar). Åtgärd för fördröjning kan exempelvis vara fördröjningsdiken eller genom magasinering i växtbäddar som kan nyttjas för bevattning av träd och planteringar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Avfallshantering

Avfallshantering avses ordnas från Tegelbruksvägen, vilket är samma plats som gatuhuset använder idag. Sträckan mellan det planerade gårdshusets entré och sopkärnen vid Tegelbruksvägen ska vara tillgänglig. Hämtbilar hålls utanför bostadsgården.

## 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.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Kontoret bedömer att projektet inte kommer att påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden. Byggnaden kommer att omges av markytor i vilka det bedöms vara möjligt att takdagvatten kan infiltreras (se även stycket dagvatten).

### Störningar och risker

#### Buller

Gällande riktvärden bedöms inte överskridas och särskilda bullerdämpande åtgärder bedöms därför inte vara motiverade.

#### Farligt gods och räddningstjänst

Kontoret bedömer att projektets användning och placering i förhållande till närmaste led för farligt gods och omkringliggande bebyggelse inte innebär någon betydande risk (brand, räddningsinsats m.m.). Tillgänglighet till idag befintliga byggnader ska gälla även under byggtid.

### Tidplan

Planarbetet genomförs med målsättningen att detaljplanen ska antas under 2:a kvartalet 2012. Den beräknade tidplanen är följande:

Samråd	2 -30 november 2011
Eventuell betänketid:	1:a kvartalet 2012
Antagande:	2:a kvartalet 2012