



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Christian Bleckman
Tfn +46 08-508 27 300

ANKOM

2014-03-18

Dnr 1.5.3.-163/2014
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

DNR 2012-14023

2014-03-11

PLANSAMRÅD

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Bysten I i stadsdelen Johanneshov, SDp 2012- 14023

Samråd tid: 2014-03-18 – 2014-04-29

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag möjliggör uppförandet av ett bostadshus med cirka 38 lägenheter vid Skulptörvägen i stadsdelen Johanneshov. Huset föreslås få 9-10 bostadsvåningar samt en teknikvåning och ett garageplan delvis under huset och delvis under en bostadsgård. Planen omfattar även ett nytt läge för den befintliga elnätstation som föreslås rivras.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas 2014-04-10, kl. 17:00 i Gamla biblioteket (rum 2:026) i Tekniska Nämndhuset.

Planförslaget visas under tiden 2014-03-18 – 2014-04-29 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 på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2014-04-29 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm
Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Christian Bleckman

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Trafikförvaltningen
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

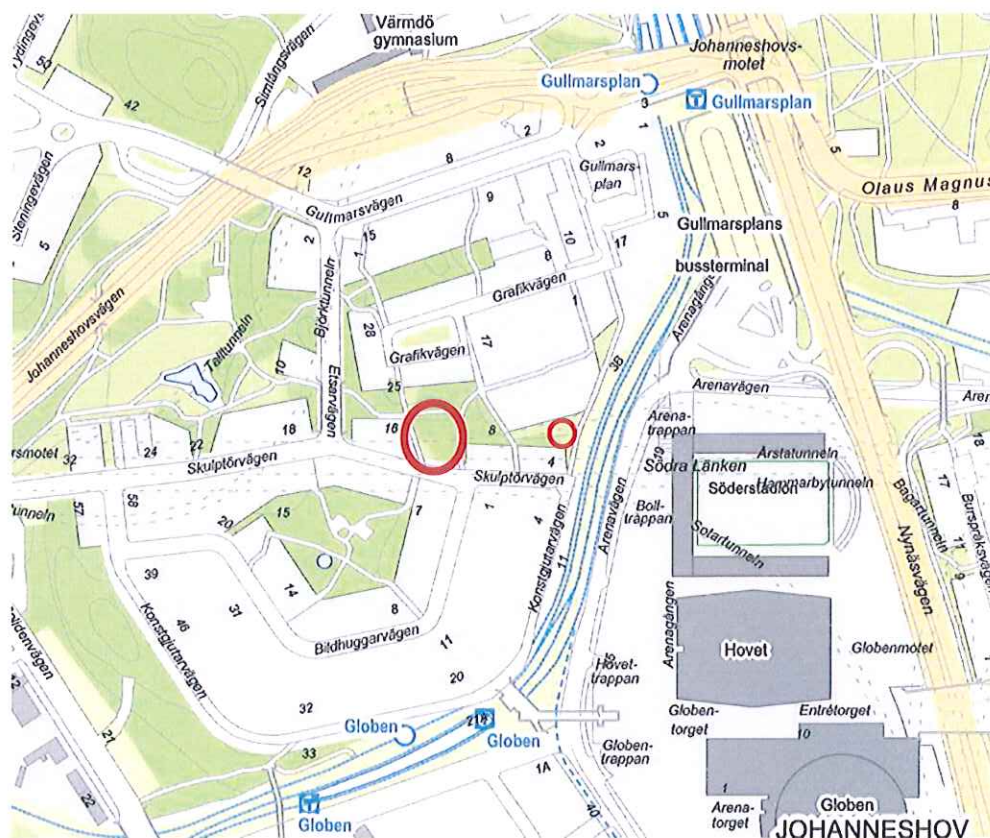


ANKOM

2014-03-11

Dnr 1.5.3 - 163/2014
Enskede-Arsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Planbeskrivning Detaljplan för delar av Enskede Gård I:loch Hologrammet I:I i stadsdelen Johanneshov, 38 lgh, S-Dp 2012-14023





Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning, *Bernström akustik*, 2013-03-14 reviderad 2013-11-11.
- Grundläggningsutredning avseende Södra länkens tunnel, *Geokonsult Tenne AB*, 2013-05-16 kompletterad 2013-06-25
- Elnätsutredning avseende flytten av befintlig elnätstation inom planområdet, *Otec Elkonsult AB*, 2014-02-10

Därutöver kommer en riskutredning avseende Södra länkens tunnel tas fram inför granskningsskedet. En sådan riskutredning görs i samråd med Trafikverket.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus med cirka 38 lägenheter vid Skulptörvägen i stadsdelen Johanneshov. Huset föreslås få 9-10 bostadsvåningar samt en teknikvåning och ett garageplan delvis under huset och delvis under en bostadsgård.

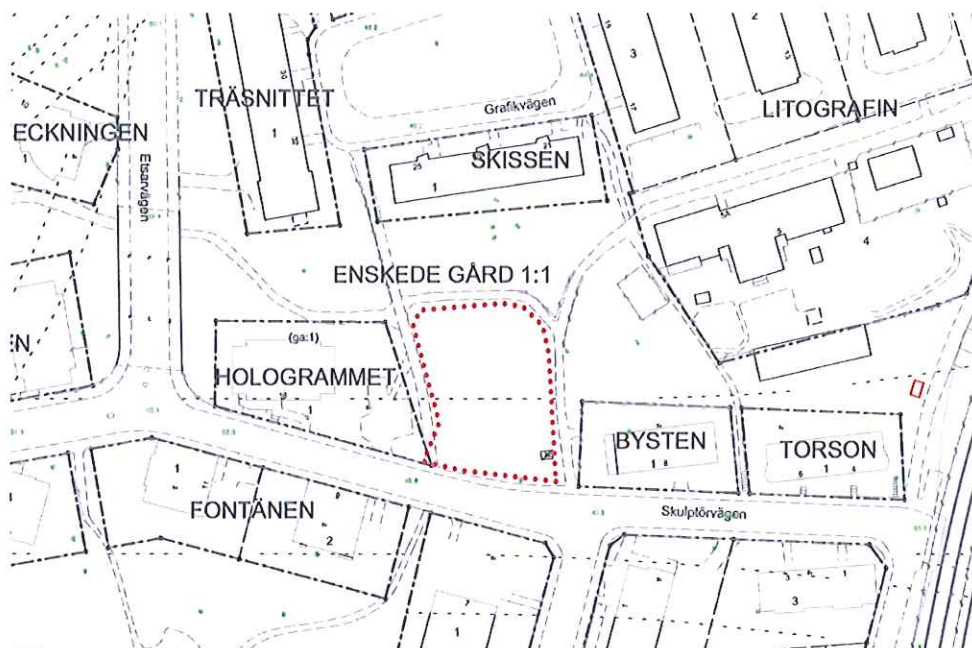
För att möjliggöra den planerade bostadsbebyggelsen måste en elnätstation inom planområdet rivras. Ett nytt läge för en elnätstation har studerats av Fortum och ingår i planen öster om det primära planområdet.

Plandata

Planområdet är indelat i *delområde A* som i huvudsak omfattar den planerade bostadsfastigheten och *delområde B* som omfattar det nya läget för elnätstationen. Delområde B hanteras under en särskild rubrik under *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*. När inte annat anges avses delområde A i planbeskrivningen.

Delområde A är beläget vid Skulptörvägen, mellan Gullmarsplans och Globens tunnelbanestationer. Arealen är cirka 1,5 hektar. Planområdet utgörs av en del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av Stockholms stad samt en mindre del av Hologrammet 1 som upplåts med tomträtt till brf Kvarnparken.

Delområde B (elnätstationen) är beläget cirka 100 meter öster om den befintliga elnätstationen och omfattar cirka 6 kvm och utgör en del av fastigheten Enskede gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.

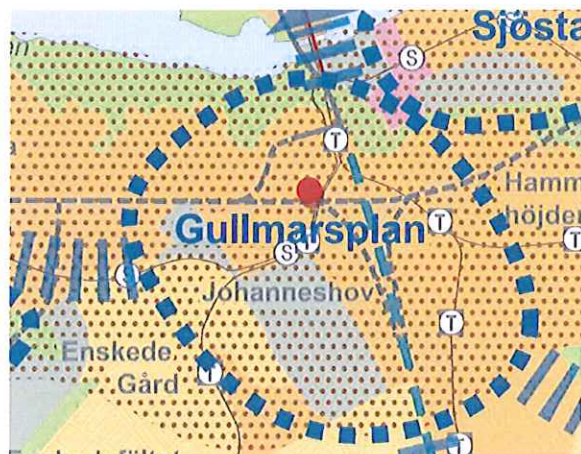


Planområdets två delar rödmarkerade på baskartan. Delområde A i väster och delområde B (elnätstationen) i öster.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, Promenadstaden

Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, anger Gullmarsplan, i vilket planområdet ingår, som ett stadsutvecklingsområde. Gullmarsplan ska enligt översiktsplanen utvecklas till en attraktiv, tät stadsmiljö. Planområdet omfattas även av den centrala stadens utvidgning.



Fortsätt att stärka centrala Stockholm

- Stadsutvecklingsområden och noder
- Centrala stadens utvidgning

Koppla samman stadens delar

- Samband, befintligt eller utvecklingsbart

Planområdet rödmarkerat på översiktsplanekartan

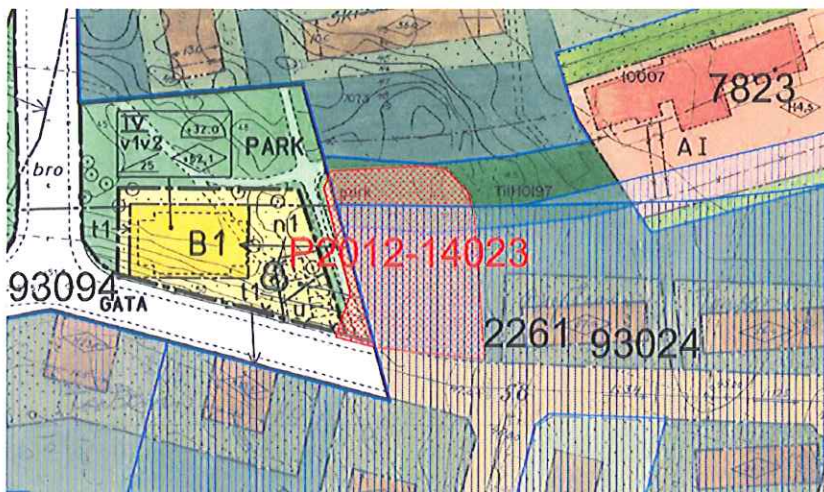
I samklang med översiktsplanens intentioner pågår en rad större stadsutvecklingsprojekt i närheten av planområdet, däribland Slakthusområdet och Årstastråket.

Detaljplan

- Detaljplan 2261, laga kraft 1939-09-08. Anger parkändamål för planområdet.
- Detaljplan 93094, laga kraft 1996-01-09. Anger park- och bostadsändamål för en mindre del av planområdet.
- Tilläggsplan 93024, laga kraft 1996-10-28. Reglerar Södra länkens tunnel som berör planområdet. Tillägget anger begränsningar i byggande under mark på grund av tunneln.

För delområde B (elnätstationen) gäller detaljplan 2261, som anger parkändamål och tilläggsplan 93024 som reglerar Södra länkens tunnel.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande planer inom området.



Gällande detaljplaner för delområde A.

Det med blått streckade området är tilläggsplanen för Södra länkens tunnlar

Det med rött markerade området är delområde A.

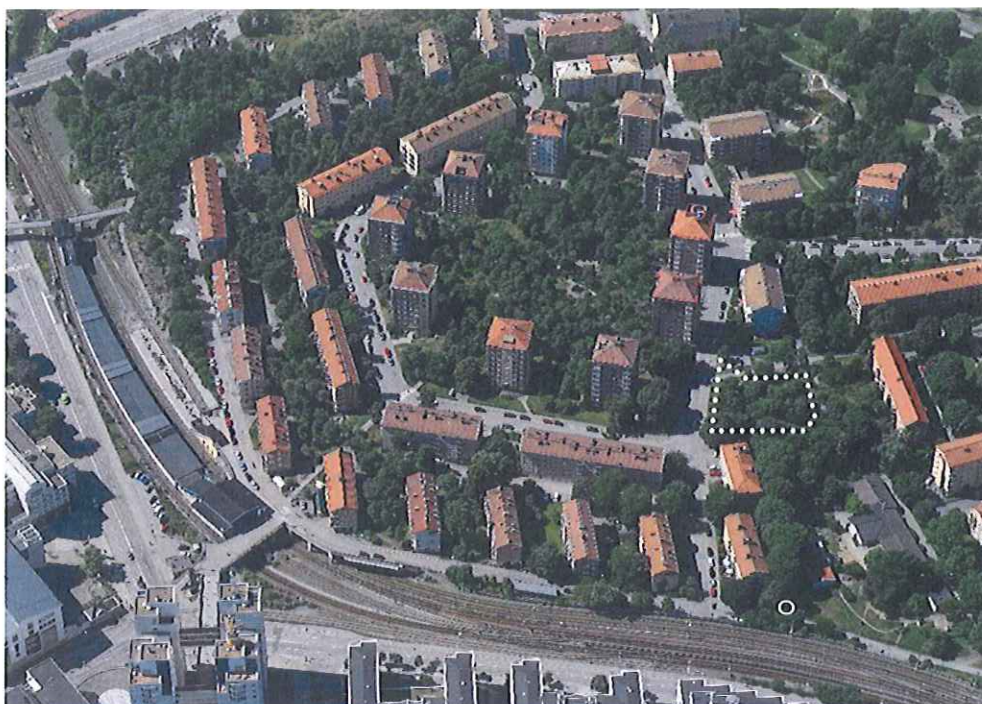
Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 24 november 2011 mark för bostäder till AB Borätt inom det föreslagna planområdets delområde A.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Befintlig och planerad bebyggelse

Det föreslagna punkthuset ges en placering och utformning som gör det till ett komplement till det befintliga höghusbeståndet i området. Punkthusen finns i dag i en inre ring på andra sidan gatan. Ett punkthus på denna plats har valts eftersom det ger större möjlighet att spara parkmark och ges en utformning som ger en bra helhetsverkan.



Snedbild tagen från öster med planområdets ungefärliga läge markerat i vitt. Globens tunnelbanestation syns till vänster i bild.

Gestaltningen är ett volymkollage, vilket bryter ner storleken och skalan samtidigt som det bildar en skulptural gestalt. Byggnaden får en varierande höjd med 9-10 bostadsvåningar, garage i souterrängplan samt en mindre teknikvåning högst upp. Huset är snedställt mot gatan liksom övriga hus på Skulptörvägens norra sida.

De olika volymdelarna avspeglar lägenhetsplanlösningarna där lägenheterna är avläsbara i fasaderna och placerade i hörnlägen med fönster i olika väderstreck. Ett normalplan består av fyra lägenheter med två till fyra rum och kök, sammanlagt cirka 38 lägenheter. Med hjälp av volymförskjutningarna i planformen skapas utöver den nedbrutna skalan även entré- och platsbildningar i anslutning till huset.

Planformen utgår även från platsens och omgivningens förutsättningar beträffande mikroklimat, buller och ljusförhållanden.



Husvolymernas höjder föreslås bli 9 respektive 10 våningar. Den nordvästra volymen får därutöver en teknikvåning för fläktinstallationer med mera.

Den uppbrutna planformen syftar dels till att bryta ner skalan, men den skapar också entré- och platsbildningar i anslutning till byggnaden. Planformen utgår även från platsens och omgivningarnas förutsättningar beträffande mikroklimat, ljus och buller.

Befintlig naturmark

Planområdet består av ett litet blandskogsområde med tallar, buskar, lövträd och gräsmark. Området ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar.



Den befintliga naturmarken inom området. Snedbild från väster.

De mest värdefulla träden, tallar, står i huvudsak på mark som enligt förslaget exploateras. I övrigt finns inga större träd inom det tänkta planområdet. På grannfastigheten finns en stor lönn som kan kräva hänsyn vid byggnation. I närheten finns gott om grönområden och lekplatser i förhållande till det centrala läget. Norr om den föreslagna bebyggelsen finns planlagd parkmark som även efter en eventuell exploatering kommer att hålla ihop parksambandet norr om planområdet.



Parksamband med gångtunnel under Etsarvägen. Närmaste vägen från förskolan i öster till lekparken i Grynkvärnssparken i väster är markerat med grönt.

Området har sociala och rekreativa funktioner med flera promenadstråk som passerar planområdet. I den Gröna Promenadstaden (tillägg till översiktsplanen) framgår att stadens gröna karaktär ska bevaras och att gröna promenadstråk ska utvecklas.

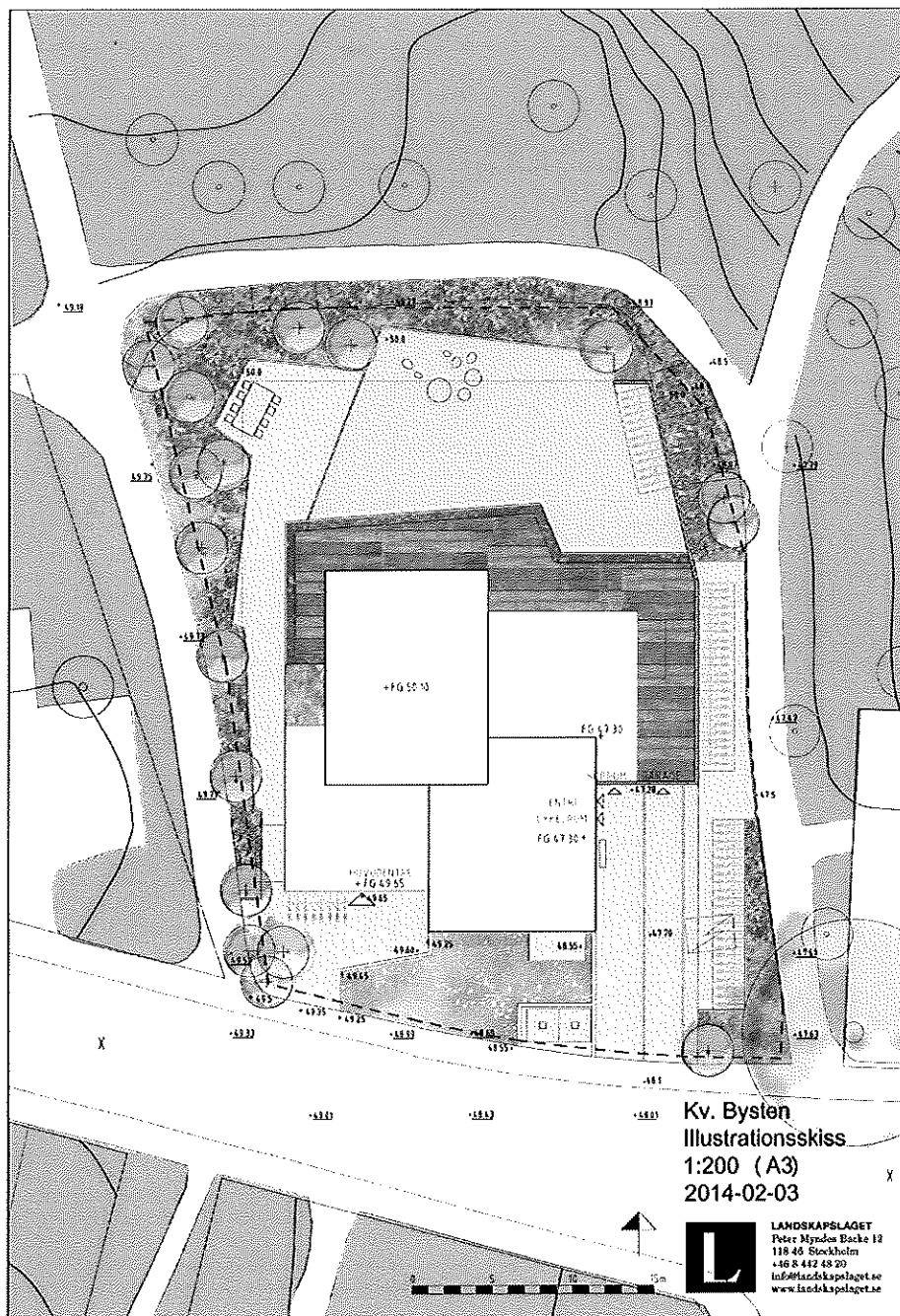
Bostadsgård och förgårdsmark

Gårdsmiljön föreslås i huvudsak bestå av en öppen gräsyta och en hårdgjord gångyta med stenmjöl/marksten.

Tomten är inramad av gångstråk och anpassningen mellan tomten och gångstråken är väsentlig för upplevelsen för gående och för upplevelsen av den kvarvarande natur-/parkmarken. Mötet mellan den planerade bostadsgården och parkmarken måste därför utformas med omsorg och hänsyn till omgivningarna. För att säkerställa detta hänvisas i plankartan till principerna på sidorna 7-8 i planbeskrivningen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög ambitionsnivå vad gäller gårdsutformning och mötet med omgivningarna snarare än att befästa en viss gestaltning. I det fortsatta planarbetet kan gårdsutformningen alltså komma att förändras.

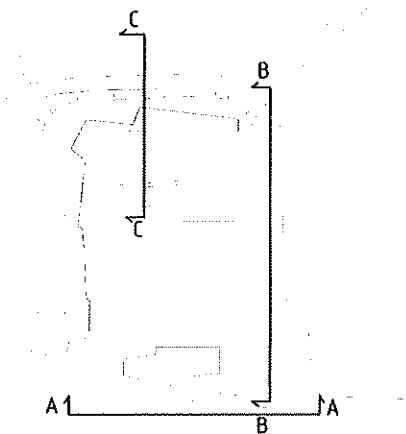
Längs gatan placeras nedgrävda sopkasuner för hushållssopor inbäddade av höjdskillnaden och vegetation. Övrig återvinning sker i soprum.

Huvudentrén ska vändas mot gatan och gestaltas på ett sätt som upplevs som inbjudande. Även förgårdsmarken ska utformas med samma höga ambitionsnivå som den som präglar den äldre bebyggelsen i området.

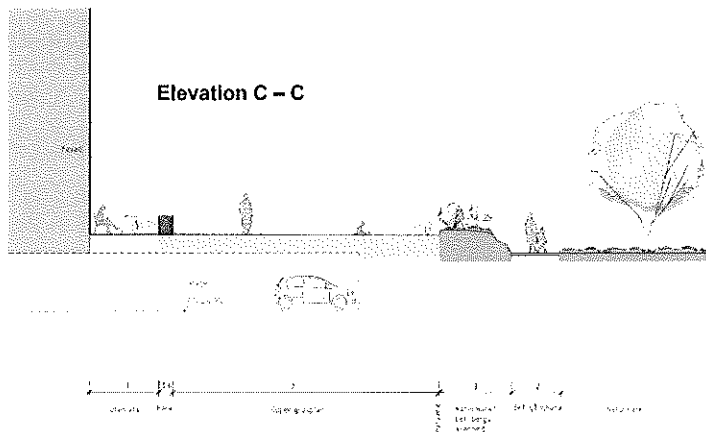
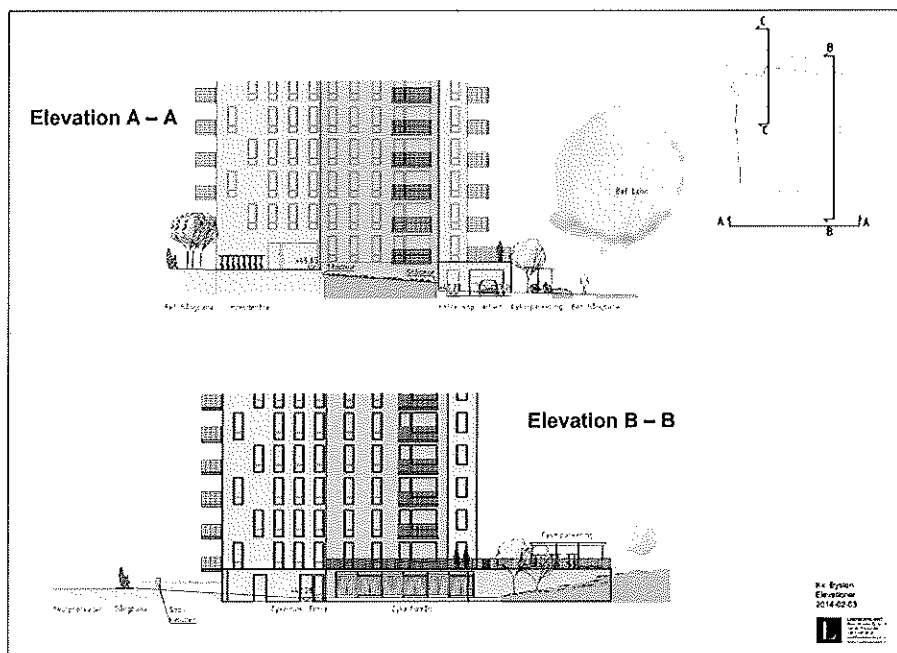


Situationsplan som visar hur tomten kan disponeras. Mot gatan finns entréer, infart till cykel- och bilparkering, sopkasiner, cykelparkering med mera. På östra sidan finns cykelparkering under tak. Norr om huset föreslås uteplatser för boende i bottenvåningen, men även gemensamma ytor för lek och umgänge. Övergången mellan den befintliga allmänna gröna ytan och den privata tomten ska göras diffus, som är tradition inom området. Det betyder att denna zon ska göras både naturlig och väl omskött. Vissa höjdskillnader tas omhand av väl utförda stödmurar. På plankartan hänvisas till situationsplanen ovan för att säkerställa en hög ambitionsnivå främst vad gäller mötet med omgivande naturmark.

Den föreslagna byggnadens placering i förhållande till gatan utgår från hur bebyggelsen på denna sida Skulptörvägen har placerats – det vill säga med förgårdsmark och huset i en viss vinkel mot gatan.



Den underjordiska parkeringen kommer att bilda en plan bostadsgård som ska planteras och ansluta till omgivande mark. Påtagliga terrasseringar och slänter undviks – likt den befintliga bebyggelsen i området. Dock kommer anslutningen mot gångvägen i öster kräva stödmurar för att ta upp höjdskillnaden eftersom terrängen sluttar mot öster. Nedan redovisas detta i form av elevationer.



Det är viktigt för gatumiljön att det finns entréer mot gatan eftersom det bidrar till trygghetskänslan i gaturummet och därmed också till upplevelsen av hela området. Därför regleras huvudentréns lokalisering med en bestämmelse på plankartan. Entréns utformning är viktig av samma skäl.

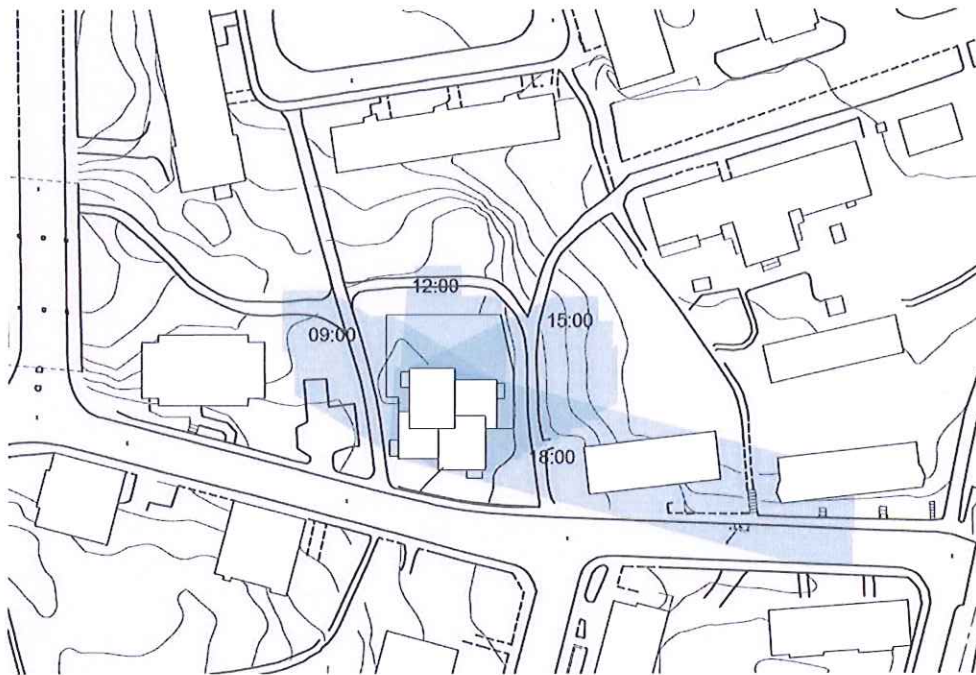


Huset har delats upp i olika volymer och höjder för att minska intrycket av massivitet. Detta formspråk har även hämtat inspiration från befintliga punkthus i närområdet som också har vissa skulpturala uttryck



I förgrunden ses ett av de befintliga punkthusen som har tegelfasad med utskjutande putsade partier.

Skuggning



Byggnadens skuggning vid sommarsolståndet.



Byggnadens skuggning vid vår- och höstdagjämning.

Kulturmiljö och gestaltning

I närområdet finns tre- till fyrvånings lamellhus och åtta till nio våningar höga punkthus från 1940-talet. Dessutom finns kompletteringar med bredare lamellhus från 1990-talet som är fyra våningar med suterräng och högre.

Öster om planområdet ligger ett tre våningar högt lamellhus som uppfördes som pensionärshem på 1940-talet. Huset har stort kulturhistoriskt värde och är grönklassat enligt stadsmuseets klassificering.



Stockholms stadsmuseums klassificering av kulturmiljöer. Planområdet är rödmarkerat. Den inre ringen av punkthus längs Bildhuggarvägen och Skulptörsvägen är ett område som i översiktsplanen är utpekat som särskilt kulturhistoriskt värdefullt.

Gestaltningen av byggnaden tar avstamp från 1940-talsbebyggelsen. Det innebär att den ges en självständig utformning inom ramen för den volym och den placering som beskrivs ovan. Dessutom innebär den föreslagna byggnaden ett arkitektoniskt tillskott i området som är kulturhistoriskt värdefullt men samtidigt varierat.



Huset kommer att bilda ett fondmotiv från Bildhuggarvägen som är en väl frekventerad gata i området.

Till höger syns det hus som är grönklassat enligt Stadsmuseets klassificering.

Befintlig och planerad bebyggelse delområde B

Fortum Distribution har utrett det nya läget för elnätstationen: *Otec Elkonsult AB, 2014-02-10*. Utredningen visar att det går att flytta stationen utan att försämra överföringsförmågan eller leveranskvaliteten. Flytten innebär att en cirka 130 meter lång sträcka längs Skulptörsvägen måste schaktas för kablageinstallation. I utredningen konstateras att den nya elnätstationen kan vara av samma storlek som den befintliga anläggningen och klarar då den framtida belastningen.

Det nya läget

Elnätstationen omlokaliseras till en plats vid gångvägen längs spåren, cirka 100 meter öster om befintlig elnätstation. I närområdet finns liknande anläggningar, men även bostäder och en förskola.



Snebild med det nya läget för elnätstationen markerat



Befintlig elnätstation som ska flyttas



Elnätstationen byggs till vänster i bild



Gator och trafik

Exploateringen kommer medföra ökad biltrafik i begränsad omfattning men bedöms inte medföra något behov av åtgärder på kringliggande gator.

Angöring

Angöring sker direkt från gatan.

Tillgänglighet

Byggnaden bedöms få god tillgänglighet tack vare läget vid gatan samt att entréer riktas mot gatan, utan större höjdskillnader. Handikapparkeringsplats kommer att finnas i parkeringsgaraget under byggnaden. Avståndet mellan de föreslagna sopkasunerna och närmaste entré är drygt tio meter.

Parkering

Parkering kommer att anordnas i ett underjordiskt garage med cirka 38 platser för cyklar och 19 för bilar. Planområdet är beläget cirka 400 meter från Gullmarsplans tunnelbanestation och bussterminal. Avståndet till Globens tunnelbana och tvärbana är cirka 200 meter. Avståndet till viktiga mål för cykelpendling är också korta – till Södermalm är det cirka 1 kilometer. Det finns gott om kommersiell service i närheten, såsom exempelvis skolor. Läget gör att parkeringstalet för cyklar har satts högt; en per lägenhet inomhus och plats för drygt 60 cyklar utomhus. Parkeringstalet för bilar är av samma anledning relativt lågt – 0,5 bilar per lägenhet. Läget ger även god möjlighet till att ansluta till en bilpool.

Det är också en kostnadsfråga att bygga underjordiska garage, särskilt eftersom de kostnaderna också tas ut på boende som väljer att inte ha bil.

Service

Skanskvvarnsskolan finns på cirka 600 meters avstånd. Förskola finns inom 100 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området har endast begränsad jordtäckning ovanpå berg. Exploateringen kommer därför kräva sprängning för grundläggning. Södra länkens tunnel behandlas under rubriken *Risk*.

Dagvatten

Planförslaget innebär att det blir mer hårdgjorda ytor vilket leder till att en större mängd dagvatten måste hanteras. En ökad nederbörd och mer extremväder kommer att ställa högre krav på en fungerande dagvattenhantering i framtiden. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska därför eftersträvas. Möjligheten till detta kommer att begränsas av tomtytans ringa storlek och den begränsade jordtäckningen.

Under anläggningsskedet ska åtgärder vidtas för att förhindra skadliga utsläpp.



Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har upprättats, *Bernström akustik, 2013-11-11*.

Beräkningarna i utredningen visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen och uppfyller därmed stockholmsmodellen.

Utan skärmande åtgärder får flera balkonger över 55 dBA. Maximalnivån överstiger inte 70 dBA. Med delvis inglasning (högst 50 procent) klarar alla balkonger 55 dBA. Alternativt kan gemensam uteplats anordnas som uppfyller ljudkraven enligt stockholmsmodellen.

Inomhusnivån uppfyller Boverkets byggregler och stockholmsmodellen med lämpligt val av fasad, fönster och tilluftdon i fasad.

Bullerfrågorna regleras genom bestämmelser på plankartan.

Risk

Arenavägen

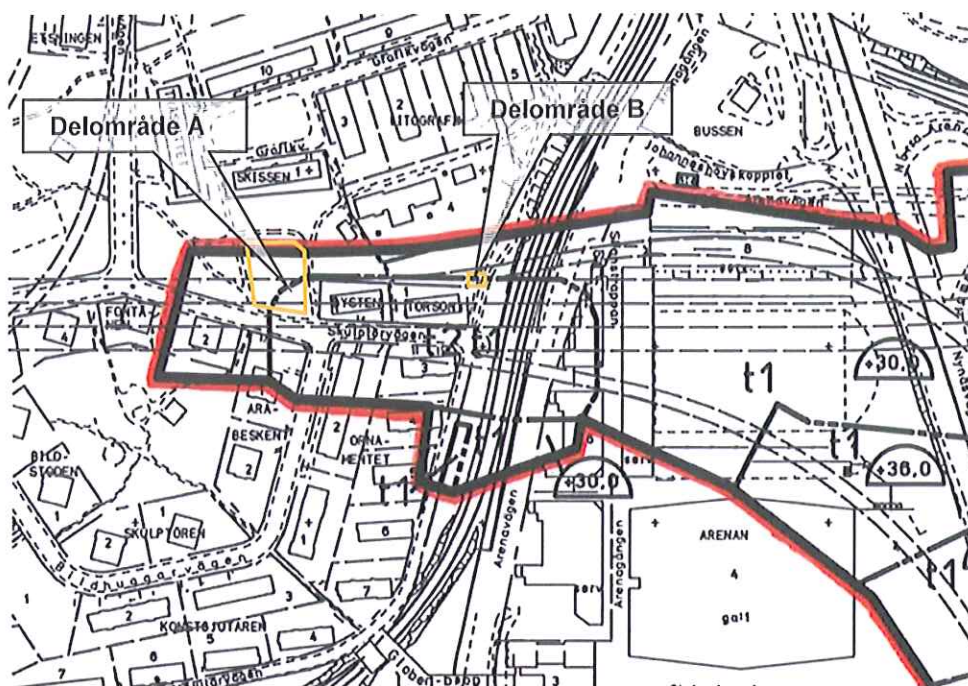
Området befinner sig på cirka 130 meters avstånd från Arenavägen, som är sekundärled för farligt gods. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att bebygga den föreslagna platsen eftersom avståndet till tunneln är relativt långt och marken mellan Arenavägen och planområdet redan är bebyggd.

Till granskningsskedet kommer en riskutredning att göras, som kan föreslå eventuella åtgärder som kan komma att krävas bland annat gällande byggnadens konstruktion, för att uppfylla krav på säkerhet. Riskutredningen kommer att tas fram i samråd med Trafikverket.

Södra länkens tunnel

Planområdet är delvis beläget ovanför Södra länkens bergtunnel. För att säkerställa tunneln gjordes 1996 ett tillägg till gällande detaljplaner, TDp93024. Tilläggsplanen reglerar till exempel hur djupt schaktning får ske inom områden som kan påverka tunneln.

Enligt tilläggsplanen måste all framtida bebyggelse över tunneln beakta grundvattendrainerade ingrepp, vibrationer samt byggnadens tyngd för tunneln. Delar av planområdet berör det som i tilläggsplanen är betecknat t2 – bergsal, med särskilda bestämmelser vad gäller ingrepp i undergrunden.



Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns

Begränsning av markens bebyggande

- t1 Område för allmän trafikledstunnel, inkl ventilationsschakt och utrymningsvägar till markytan
- t2 Område för bergsal. Schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp i undergrunden får ej ske mer än 2 meter under befintliga byggnader eller befintlig marknivå. Djupet får underskridas om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls med byggnadsteknik.

Geokonsult Tenne AB har upprättat en utredning, *PM Berg, 2013-05-16 kompletterad 2013-06-25*. Utredningen anger sammanfattningsvis:

”Byggnaden med garage är planerad norr om och över Södra länkens inre huvudtunnel med spännvidd 17-19m. Bergtäckning kommer efter utförd schaktning vara minst 22m. Berget är klassificerat som ”mestadels ganska bra”. Omfattande bergförstärkningar och tätningar har utförts i tunnelarna.

En byggnad med 12 våningar plus 2 källarvåningar (*10 våningar och en källarvåning föreslås*) och med lägsta FG-nivå + 43,2 samt orientering i plan enligt ovan bedöms bergtekniskt möjlig att utföra över och i närheten av Södra länkens tunnlar utan menlig inverkan på tunnelarna.

Kostnaderna för sprängning för 2 källarvåningar bedöms medföra relativt stora extrakostnader. Min rekommendation är därför att man inte spränger för mer än en källarvåning.

För att verifiera den bergtekniska bedömningen liksom för att uppfylla detaljplanens och Trafikverkets krav erfordras att kvalificerade bergstabilitetsberäkningar utförs.”



Riskutredning avseende Södra länkens tunnel

Det ska göras en bergmekanisk stabilitetsanalys som beskriver eventuell påverkan på tunnlarne inför granskningsskedet. En riskanalys ska också göras, som beskriver påverkan på hela trafikanläggningen. Kopplat till riskanalysen skall det göras en syn före och efter de planerade arbetena där samtliga ingående delar i trafikanläggningen skall gås igenom. Detta gäller även vattenläckage. Pålning är en tveksam grundläggningsmetod i anslutning till tunnlarne. Därför måste ett sådant val av grundläggningsmetod motiveras nog.

På plankartan redovisas lägsta nivå för ingrepp i undergrunden +26.5 samt lägsta nivå för grundvattendrainerande ingrepp +18.5 meter över nollplanet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmeledningar berör planområdet i kanten mot Skulptörvägen.

Vatten- och avloppsledningar finns i Skulptörvägen.

Inom planområdet finns en elnätstation som flyttas cirka 100 meter österut. Flytten innebär att en cirka 130 meter lång sträcka längs Skulptörvägen måste schaktas för kablageinstallation. Det nya läget för elnätstationen har studerats: *Otec Elkonsult AB, 2014-02-10*. I utredningen konstateras att den nya elnätstationen kan vara av samma storlek som den befintliga anläggningen och klarar då den framtida belastningen, inklusive den enligt planförslaget tillkommande bebyggelsen. Vid beräkning av nätet för ny placering skall följande parametrar beaktas:

- Nätet ska uppfylla utlösningsvillkoret i samtliga delar.
- Belastbarheten ska inte försämrats mot det befintliga nätet.
- Spänningsfallet ska inte hos någon befintlig kund vara större än 5 %.

I utredningen konstateras att den nya elnätstationen kan vara av samma storlek som den befintliga anläggningen och att den då även kommer att klara den framtida belastningen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sköts med hjälp av avfallskassuner på förgårdsmarken mot gatan. Avståndet mellan entrén till garageplanet och kasunerna är drygt 10 meter. Grovsoprum planeras inomhus, i huvudbyggnaden.



Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

Naturmiljö

Träd och parkmark försvinner inom planområdet – vilket kan komma att kompenseras genom åtgärder som i så fall bestäms i den fortsatta planprocessen.

Landskapsbild/stadsbild

Det höga huset får en omgivningspåverkan genom bland annat sin höjd.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den ursprungligen väl sammanhållna gestaltningen av området får ännu ett tillägg som förändrar stadsbilden.

Buller

Området är delvis bullerstört vilket kräver avsteg enligt Stockholmsmodellen.

Farligt gods

Arenavägen finns inom 130 meter, vilket innebär att en bedömning av risk från denna eventuellt bör utföras.

Barnkonsekvenser

Området bedöms idag användas i liten omfattning av barn. Områden för lek finns i omedelbar närhet på parkmark och inom en större lekplats i Grynkvärnsparken i närheten. I nära anslutning till föreslagen bebyggelse finns en förskola.

Tidplan

Samråd	2014-03-18 – 2014-04-29
Granskning	3:e kvartalet 2014
Antagande	4:e kvartalet 2014



Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherren är ansvarig för genomförandefrågor. Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten på beställarens initiativ och bekostnad.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och byggherren. Avtalet kommer att reglera markpris och träffas i samband med antagandet av detaljplanen. En eventuell kompensation för de träd som försvinner ska behandlas i avtalet. Vissa frågor som behandlar utformning av mark inom planområdet kan också komma att ingå i avtalet.

Tomträttsavtalet avseende Hologrammet 1 kan komma att inskränkas för att fastighetsbildning enligt nedan ska kunna genomföras.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 93094 och 7823 helt upphör att gälla inom planområdet. Tilläggsplan 93024 för Södra länkens tunnel upphör också att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Enskede Gård 1:1, som ägs av Stockholms stad samt en mindre del av fastigheten Hologrammet 1 som upplåts med tomträtt till brf Kvarnparken.

Användning av mark

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från allmän plats (park) till kvartersmark (bostäder respektive elnätsstation) för delar av Enskede Gård 1:1. En mindre del av fastigheten Hologrammet 1 ändrar användning från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (park) för att säkerställa en befintlig parkväg. Södra länkens trafikledstunnel är allmän både under allmän plats och under kvartersmark.

Fastighetsbildning

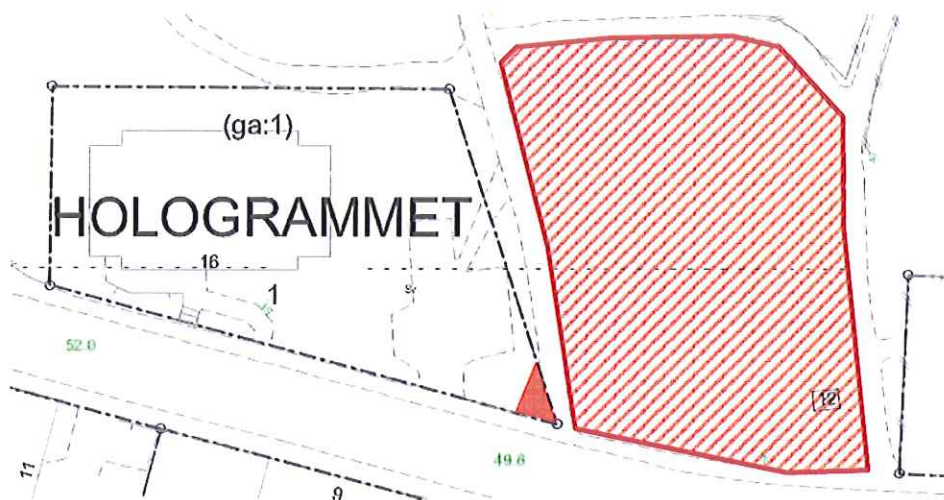
Del av Enskede Gård 1:1 utlagd som kvartersmark för bostadsändamål avstyckas och bildar en ny fastighet. Del av Hologrammet 1 utlagd som allmän plats (park) överförs till Enskede Gård 1:1 genom fastighetsreglering.

För Södra länkens allmänna trafikledstunnel ska en tredimensionell fastighet under kvartersmark bildas. Eftersom tredimensionella fastigheter måste avgränsas både horisontellt och vertikalt anges begränsningar för allmän plats under kvartersmark i höjdded; +00.0 respektive +26.5 i meter över nollplanet på plankartan. Under allmän plats är tredimensionell fastighetsbildning möjlig men inte nödvändig för att tunneln ska vara allmän.

Rättigheter

Servitut avseende vägtunnel med skyddsområde för Södra länken belastar Hologrammet 1 och gäller till förmån för Norra Djurgården 1:8. Efter genomförd fastighetsreglering kommer servitutet delvis belasta Enskede Gård 1:1.

Hologrammet 1 upplåter mark för gemensamhetsanläggningen Hologrammet ga:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar anläggningar för värmeförsörjning, el, serviledningar för kallvatten och spillvatten samt dagvattenledningar. Upplåtet utrymme påverkas inte av fastighetsbildning föranledd av detaljplanen eftersom anläggningarna inte finns inom föreslaget planområde.



Rödskrafferat område avstyckas från Enskede Gård 1:1 och bildar en ny fastighet för bostadsändamål. Rödifyllt område ska överföras från Hologrammet 1 till Enskede Gård 1:1 genom fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Grönkompensation

Eftersom exploateringen tar naturmark i anspråk kommer frågan om en eventuell grönkompensation utredas i det fortsatta planarbetet.

Tekniska frågor

En överenskommelse med Fortum ska träffas om flytten av den befintliga elnätstationen inom planområdet.

Genomförandetid

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

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

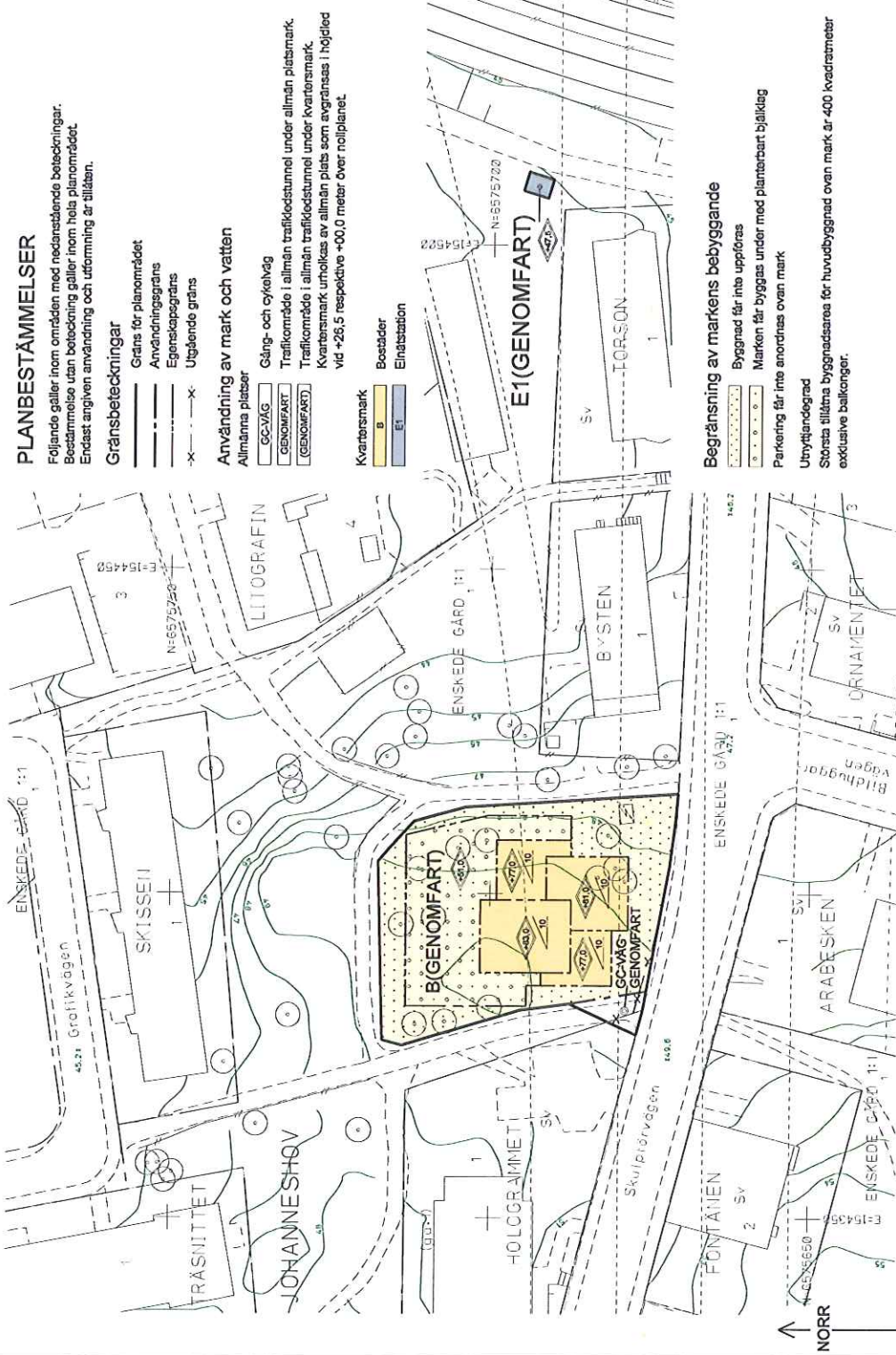
Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- Gång- och cykelväg
- Trafikområde i allmän trafikledstunnel under allmän platsmark
- Trafikområde i allmän trafikledstunnel under kvartersmark
- Kvartersmark utvaldas av allmän plats som avgränsas i höjddiod vid +26,5 respektive +00,0 meter över nollplanet.

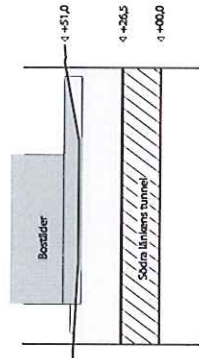
Kvartersmark

- B Bostäder
- E1 Enligtstation



Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får byggas under med planerat blygk
- Parkering får inte anordnas ovan mark
- Utnyttjningsgrad
- Största tillåtna byggnadsarea för huvubyggnad ovan mark är 400 kvadratmeter exklusive balkonger.



Sektion (illustration), ej skalenlig

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan
- Kvartersgräns
- Trafikgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Byggnad
- Väg / gångbanelinje
- Staket
- Stömur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sverref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2014-02-12

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning i grader
- Huvudentré ska placeras mot gatan.

Bostadsytan ska i huvudsak utformas enligt de principer som beskrivs på sidorna 7-8 i planbeskrivningen.

Balkonger (med ett maximalt djup av 2 meter från fasad), burspråk, mindre skärmar, mindre stödmurar, nedgrävsda sopbehållare och liknande anläggningar får anordnas på kvartersmark som annars inte får bebyggas. Balkonger får glassas in med profilerade glaselement.

Byggnadsteknik

Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, borming eller andra ingrepp i undergrunden är +26,5 meter. Nivån får underskridas, men ej överstöras för Södra länkens tunnel, dess räddnings- och driftsystem samt arbetstunnel.

Lägsta nivå i meter över nollplanet för grundvattändrånande ingrepp är +18,5 meter. Nivån får underskridas om utredning visar att skadlig grundvatten-sänkning ej sker eller detta uppfylls med byggnadsteknik. Nivån får underskridas för bergtunnel.

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 maximal ljudnivå (fritalsvärden).

Administrativa bestämmelser

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

UPPLYSNINGAR

- Planen består av
- plankanta med bestämmelser
- Till planen hör:
- planbeskrivning

Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000.
Rättningsunderlag eller delar av rättningsunderlag till planen kan vara i ett äldre höjdsystem, alla höjdgivningar i plankanta är omräknade/ angivna i RH2000.
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för delar av fastigheterna

Enskede Gård 1:1 och Hologrammet 1

i stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen
2014-03-07

Eva Nyberg-Björklund
Planchef

Christian Bleckman
Handläggare

Godkänd av SBN

Antagen av
Laga kraft

S-Dp 2012-14023-54