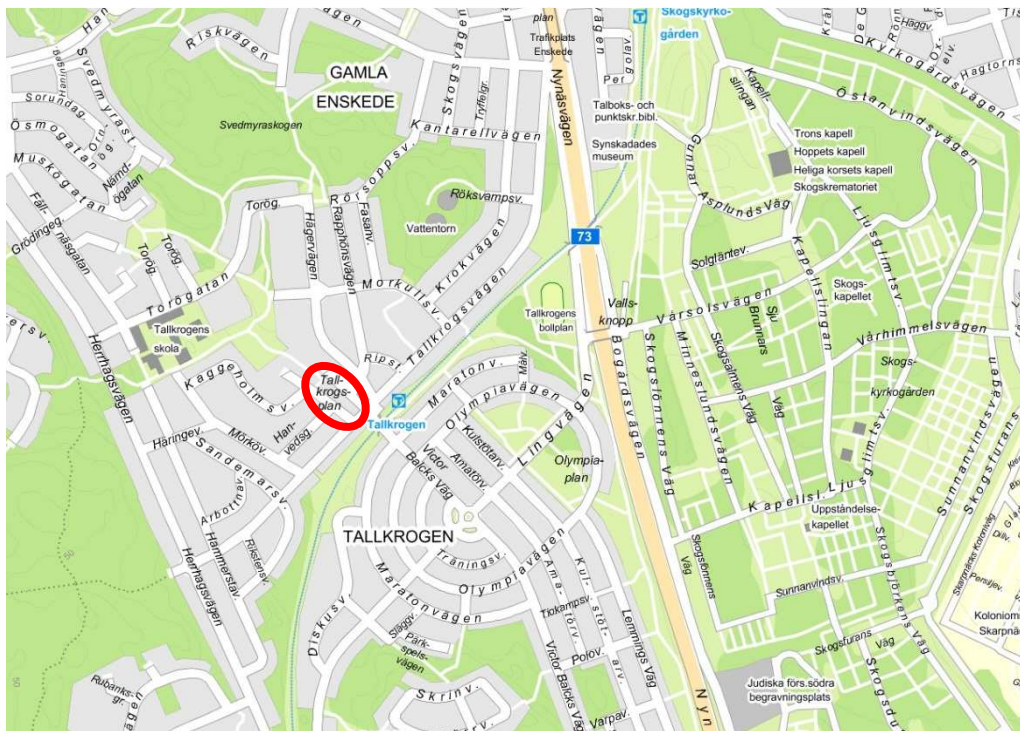


Detaljplan för fastigheten Ölet 2 m.fl., i stadsdelen Talkkrogen

S-Dp 2012-18491



Översiktskarta med planområdet markerat

Sammanfattning

Matrock AB har inkommit med ansökan om planändring för att bygga till befintlig tvåvåningsbyggnad, som bl.a inrymmer en ICA-butik, vid Tallkrogsplan, i stadsdelen Tallkrogen. En tillbyggnad innebär större butiksyta i gatuplanet samt ytterligare en lägenhet en trappa upp i byggnaden. Tillkommande butiksyta blir cirka 185 kvm i gatuplan och tillkommande lägenhetsyta cirka 90 kvm i ett övre plan.

Den aktuella platsen består av grönyta och är i gällande detaljplan från 1949 reglerad som parkmark.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen skapar förutsättningar att överföra parkmark till kvartersmark för bostadsanvändning med handel i entréplanet.

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

Beräknat antagande 4 kv 2014, beräknad byggstart 1 kv 2015.



Flygbild med planerad åtgärd markerad

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:

- *Översiktlig geoteknisk undersökning* (Bjerkning AB, 2011-07-12)

Medverkande

Stadsbyggnadskontoret: Martin Larsheim, planarkitekt.

Exploateringskontoret: Margareta Catasus, projektledare.

Lantmäteriet: Håkan Nord, förrättningslantmätare.

Förslag till bebyggelse har utarbetats av arkitekt Rolf Ahlgren, GN-gruppen BHS AB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen skapar förutsättningar att överföra parkmark till kvartersmark för bostadsanvändning med handel i entréplanet. Pågående markanvändning för handel och bostäder inom fastigheten Ölet 2 fortgår inom planområdet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget invid Tallkrogsplan i stadsdelen Tallkrogen.

Areal

Planområdet omfattar en areal på cirka 1 600 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten Ölet 2 upplåts med tomträtt till Matrock AB. Del av fastigheten Gubbängen 1:1 ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med intentionerna i Stockholms översiktsplan 2012, Promenadstaden. Området ingår i det som kallas tät stadsbebyggelse. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Denna inriktning och det mycket goda kollektivtrafikläget gör en utökad bebyggelse lämplig.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 3661, fastställd 1949, som anger kvartersmark för handel och bostäder samt parkmark inom planområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2011-11-24, § 23, att anvisa mark för butik och bostäder inom fastigheten Ölet 2 samt del av Gubbängen 1:1 i Tallkrogen och begära att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Förutsättningar

Bebyggelse

Inom planområdet förekommer ett lamellhus i två våningar från 1940-talet, uppfört med fasad i ljus puts och rött tegeltak. I anslutning till planområdet finns i norr torgytan Tallkrogsplan, i väster kv. Mumman med lamellhusbyggnad från 1940-talet och i söder villabebyggelse från 1930- och 1940-talet i kv. Sjuglasvagnen. I öster avgränsas planområdet av Tallkrogsvägen.

Natur och rekreation

Utmed Tallkrogsvägen finns en gräsyta med inslag av berg i dagen och upptrampade stigar. Marken ingår inte som en del i någon övergripande grönstruktur.



Gatuvy från aktuellt planområde. Avgränsningen är endast en illustration.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av berg och morän.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Stadsdelen Tallkrogen är utpekad av Stockholms stadsmuseum som område där särskild uppmärksamhet ska ägnas åt de kulturhistoriska värdena. Den enskilda bebyggelsen i Tallkrogen är ännu inte inventerad eller klassificerad av stadsmuseet.

Stadsdelen Tallkrogen beskrivs av stadsmuseet som en lågskalig stadsdel präglad av de småstugor som uppfördes genom självbyggeri under 1930- och 1940-talet. Vidare kännetecknas området av ett antal lägre lamellhus från 1940-talet i 2-3 våningar i centrum och västerut. Tallkrogsplan har en specifik gestaltning som kan skönjas redan på stadsplanen från 1935. Fyra symmetriskt placerade låga lamellhus inramar den långsträckt torgmiljön. Stadsplanen är formell och var sannolikt tänkt att genom siktlinje med Victor Balcks väg ansluta till den radiella planstrukturen i sydost.

Fornlämningar

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget i anslutning till Tallkrogsvägen och gränsar till Tallkrogsplan.

Gång- och cykeltrafik

Området har god tillgång till stadens gång- och cykelnät.

Parkering, angöring och varuintag

Entré till butiken sker från Tallkrogsplan. Varuintag sker från Kaggeholmsvägen. Parkering sker på angränsande gator.

Kommunikationer

Den aktuella platsen har god närhet till tunnelbana (tunnelbanestation Tallkrogen).

Tillgänglighet

Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafik. Inom planområdet förekommer inga betydande nivåskillnader som kan försvåra tillgängligheten. Utformning och placering av entréer, varuintag, avfallshantering etcetera ska utformas enligt stadens krav på tillgänglighet.

Hälsa och risk

Buller

Buller från vägtrafiken i området ligger enligt kartläggning runt 50-55 dBA ekvivalent nivå.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten för området är relativt god och miljökvalitetsnormerna (MKN) riskerar inte att överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs av befintliga allmänna ledningar.

Energiförsörjning

Området försörjs från befintliga elledningar i området.

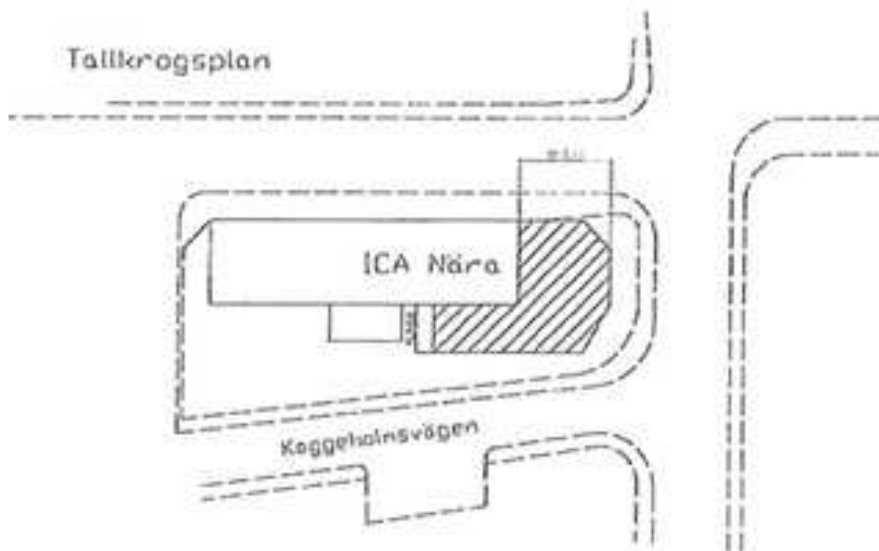
Avfallshantering

Sophantering sker genom befintligt källsorteringsrum och soprum.

Planförslag

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att parkmark överförs till kvartersmark i syfte att bygga till befintlig tvåvåningsbyggnad söderut mot Tallkrogsvägen. En tillbyggnad innebär större butiksyta i gatuplanet samt ytterligare en lägenhet en trappa upp i byggnaden. Tillkommande butiksyta blir cirka 185 kvm i gatuplan och tillkommande lägenhetsyta cirka 90 kvm i ett övre plan.



Situationsplan med förslag på tillbyggnad



Illustration på föreslagen tillbyggnad, vy från Tallkrogsvägen



Illustration på föreslagen tillbyggnad, vy från Tallkrogsvägen/Victor Balcks väg



Illustration på föreslagen tillbyggnad, vy från Tallkrogsplan

Gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen ska utformas med putsfasad och tegeltak som ansluter till karaktärsdrag hos den befintliga byggnaden samt omgivande bebyggelse. Bestämmelse om detta införs på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför ingen ändring av befintligt gatunät.

Hälsa och risk

Buller

I samband med bostäder ovanför butiker kan uppstå olika typer av buller från butiken, t.ex. ljudet från rullvagnar eller pallar inne i butiken, fläktar,

kylaggregat utanför butiken och buller från lastning och lossning. En god ljudisolering mellan bostäder och butik är viktig. Miljöaspekter rörande buller från butik, lastning och lossning regleras genom bullerbestämmelser på plankartan.

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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 väsentligaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara miljöaspekter rörande buller från butik, lastning och lossning. Bestämmelser rörande buller införs på plankartan för planerad åtgärd.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Naturmiljö

Förslaget innebär att cirka 185 kvm parkmark med ett begränsat natur- och rekreativvärde tas i anspråk för handels- och bostadsändamål.

Stadsbild

Planförslaget innebär att befintlig tvåvåningsbyggnad byggs till ut mot Tallkrogsvägen. Påverkan på stadsbilden till följd av åtgärden bedöms som måttlig då tillbyggnaden ska ansluta till karaktärsdragen hos den befintliga byggnaden. Den symmetri som utmärker den långsträckta torgmiljön vid Tallkrogsplan bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Stockholms stadsmuseum bedömer att den föreslagna tillbyggnadens påverkan på kulturmiljön inte är så betydande att en MKB behöver upprättas.

Barnkonsekvenser

I närheten finns naturmark och lekplatser som bedöms ha betydligt större värde än den parkmark som tas i anspråk.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt förfarande utan program då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

En översiktlig tidplan för projektet:

Plansamråd	1:a kvartalet 2014
Remissredovisning, ställningstagande SBN	2:a kvartalet 2014
Granskning	3:e kvartalet 2014
Antagande	4:e kvartalet 2014
Laga kraft (om ej överklagande)	4:e kvartalet 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas mellan staden och byggherren.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark.

Avtal som erfordras för genomförandet

För detaljplaneförslagets genomförande erfordras att staden och byggherren tecknar överenskommelse om exploatering. Avtalet skall tecknas innan planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Äganderättsfrågor

Planområdet berör fastigheterna Ölet 2 samt Gubbängen 1:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Fastighetsreglering

Del av fastigheten Gubbängen 1:1 överförs till fastigheten Ölet 2. Fastighetsreglering kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsregleringen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Reservat för ledning säkras genom att område för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) införs på plankartan inom planområdets östra del.

Ekonomiska frågor

Marken avses att upplåtas med tomträtt.



Tekniska frågor

Teknisk försörjning

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

Östra delen av planområdet genomkorsas av en dagvattenledning belägen i ett bergsschakt. Sökanden har samrått med Stockholm Vatten angående skyddsavstånd och fått klartecken.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.