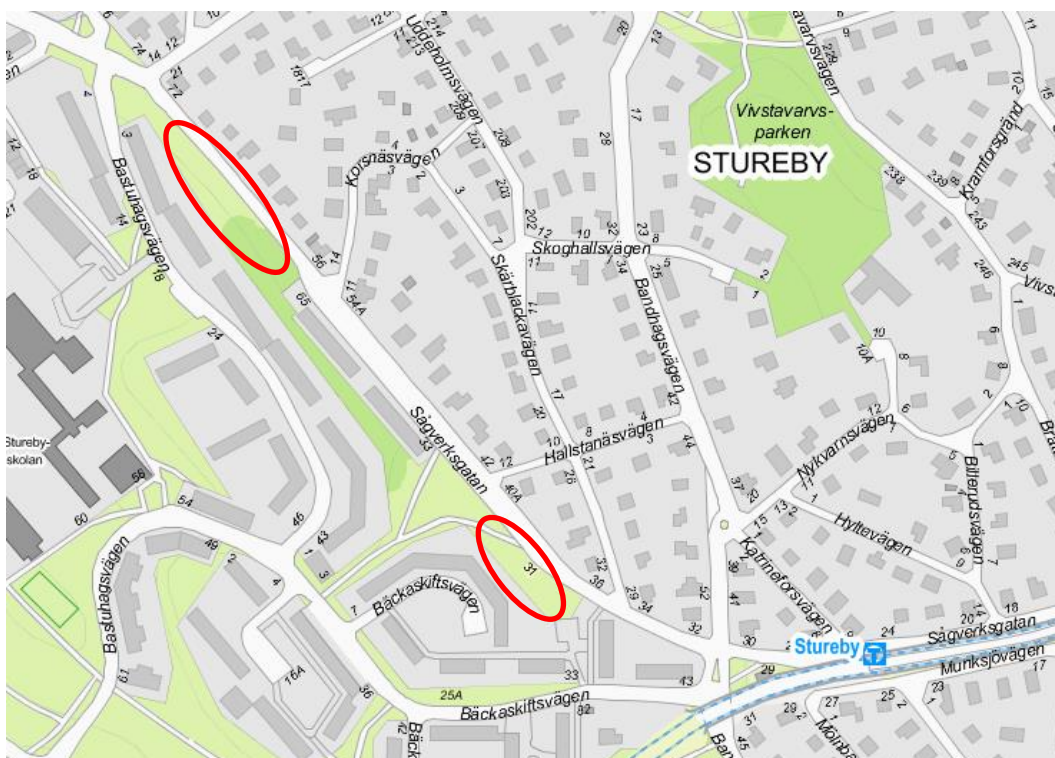


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Örby 4:1 områden vid kv. Vedstapeln 1 i stadsdelen Stureby S-Dp 2016-17641



Röda markeringar redovisar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Stockholmshus

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta arbete ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minskade boendekostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material till en lägre kostnad. Ett Stockholmshus måste också kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 90 lägenheter i flerbostadshus längs Sågverksgatan i stadsdelen Stureby. Bostadshuset består av tre lamellhus som följer Sågverksgatans sträckning. I områdets östra del möjliggörs verksamhet i bottenvåning. Syftet är också att justera bredden på Sågverksgatans södra sida.

Byggnaderna anpassas till den omkringliggande miljön genom sin skala, uttryck och detaljer. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshuset för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshuset ska innehålla. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan.

Parkeringsplatser anordnas mellan husen eller mot park för att på det viset luckra upp bebyggelsen och motverka murverkan samtidigt som gavelmotiven huvudsakligen lämnas öppna i likhet med kringliggande bebyggelse.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Tidplan

Samråd	2018-03-06 – 2018-04-06
Granskning	Q2 2018
Antagande	Q4 2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	5
Handlingar	5
Medverkande	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Jämställdhet	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden	11
Markavvattning och dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse.....	17
Parkområden	20
Tekniska anläggningar	20
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	24
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen	26
Konsekvenser	29
Behovsbedömning	29
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	29
Dagvatten	29
Landskapsbild/ stadsbild	30
Naturmiljö och rekreation	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Konsekvenser för barn	33
Jämställdhetskonsekvenser	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34

Ekonomiska frågor.....	35
Tekniska frågor.....	36
Genomförandetid.....	36

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:

- *Farfarstjappan Stureby, Landskaps- och kulturmiljöanalys* (Nyréns, 2018)
- *Dagvattenutredning, Vedstapel, Stureby* (Bjerkning, 2017)
- *Trafikbillerutredning, Kv Vedstapel* (Structor, 2017)
- *Trädinventering & okulär besiktning Sågverksgatan, Kv Vedstapel, Stureby* (Arbor Konsult AB, 2017)

Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, 2018)
- *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* (Stockholmshusen, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare William Stepp och kartingenjör Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret medverkar genom projektledare Britta Eliasson, trafikplanerare Patrik Berglin och landskapsarkitekt Jenny Mathiasson. Lantmätare Sune Jonsson deltar i planarbetet. Detaljplanen har tagits fram i samråd med AB Familjebostäder.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger strax väster om Stureby tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. Området upptar en yta om totalt cirka 0,7 hektar och är uppdelat i två områden. Större delen utgörs av fastigheten Örby 4:1, men omfattar också fastigheterna Stureby 1:7 och Stureby 1:1. Stockholms stad är fastighetsägare. Fastigheten Farfarstjappan 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Familjebostäder.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

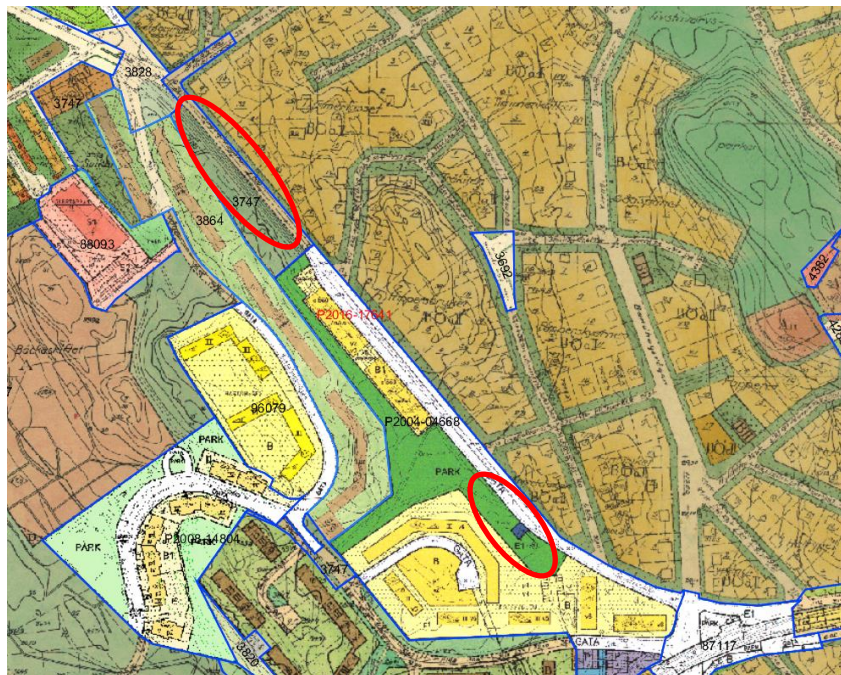
I regionplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2010, framgår att byggandet av nya bostäder bör anpassas till den långsiktiga efterfrågan i regionen. Genom att bostadsmarknadens funktionssätt anpassas ska både hög kvalitet och hög kapacitet uppnås. RUFSS 2010 lägger stor vikt vid att minska segregation, vilket bland annat ska ske genom att bygga blandade bostadsformer.

Översiktsplan

I översiktsplanen antagen 2010 sträcker sig Sågverksgatan längs skiljelinjen mellan tät och gles stadsbebyggelse. Planeringsinriktningen för bostadsförsörjningen i Stockholm som helhet handlar enligt översiktsplanen om att hålla hög takt för en långsiktigt hållbar tillväxt. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiknära lägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I förslag till ny översiktsplan som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-30 och antogs i kommunfullmäktige 2018-02-19 beskrivs Sturebys utvecklingsmöjligheter att ”stärka lokalt centrum”. Stadsutvecklingsmöjligheterna är huvudsakligen geografiskt kopplade till tunnelbanan.

Detaljplan

Planområdet berör två gällande planer (0180 – 3747 från 1950, Dpa 2004 – 04688 från 2007 och P1.3864 från 1951) som bestämmer användningen till parkmark och gata undantaget en mindre yta avsedd för teknisk anläggning samt bostadsändamål. Ingen genomförandetid återstår.



Planmosaik, röd markering avser planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet behöver öka. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år. Under december 2017 var de första Stockholmshusen byggstartade.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-12-15 del av fastigheten Örby 4:1 för cirka 90 lägenheter till AB Familjebostäder.

Förutsättningar



Snedbild, ungefärligt planområde är markerat

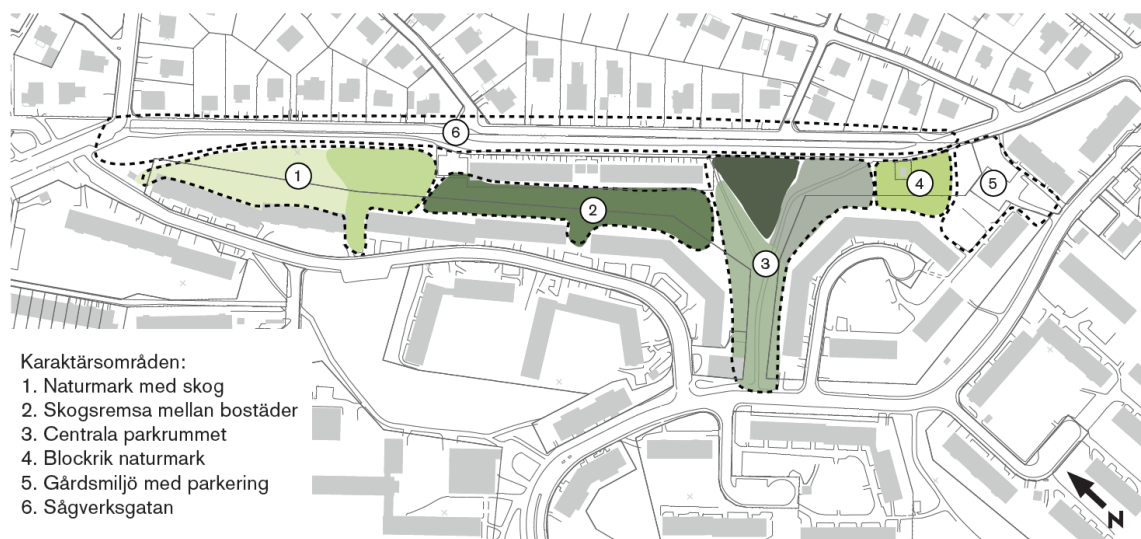
Jämställdhet

Stockholms stads trygghetsmätning visar att kvinnor och män i förhållande till kommungenomsnittet upplever sig trygga i stadsdelen.

Natur

Mark och vegetation

Området består av en slänt mot norr med skogsmark av olika karaktär, avgränsad av Sågverksgatan i norr och flerfamiljshus i söder. Marken består av blandskogsbevuxen hällmark, ställvis kuperat. I områdets centrala delar finns en lågpunkt.



1. I norr består skogen av kuperad hällmark och i söder av mer öppna partier. I hällmarkspartiet går berget i dagen och här växer mindre tallar, rönn och asp. Markskiktet mellan hällarna är rikt med mossa, ljung, svamp, gräs och andra örter. Närmast bebyggelsen finns inslag av äldre eller förvildade prydnadsbuskar. I södra delen växer tallar. Delar av skogen har en pelarsalskaraktär och busk- och markskikt saknas till stor del. Topografin ger en skålning med mjukt böljande berghällar i mötet mellan den högre liggande hällmarken och den öppna tallskogen. Området genomkorsas av flera stigar som bidrar till att marken hålls öppen.
2. Mellan husen finns en smal skogsremsa där det växer höga tallar och granar som ger silhuettverkan från håll och bevarar upplevelsen av skogsridå. Kojbyggen med löst material och hopsamlade grenar vittnar om att området är flitigt använt av kvarterets barn. Marken är kraftigt påverkad av byggnationen inom området med stora markutfyllnader i söder och bergsskärningar i norr.
3. Centralt vidgas parkrummet i en större trattformad yta. Ett gångstråk från Bäckaskiftsvägen leder in i parken och grenar sig i två mot Sälgverksgatan. Centralt i parkrummet, där vägarna möts, finns en liten klippt gräsyta. Parken har i övrigt en mycket sparsam skötsel och är till stor del igenväxt, vilket ger dålig genomsikt längs gångstråken och mot de angränsande gatorna. Det bidrar samtidigt till upplevelsen av ett inre grönt och rofyllt parkrum.
4. Området i söder består av en kuperad och blockrik terräng med blandskog och en rik markflora. Här växer gräs,

liljekonvalj och ormbunkar och i buskskiktet förekommer hassel. Området är på grund av terrängförhållandena svåransvänt men kan ha fina visuella värden inte minst försommartid.

5. Gårdsmiljö med parkering.
6. Sågverksgatan.

Naturvärden

Naturmiljön i området utgör sammantaget ett typiskt exempel på den vegetation som förkommer i Stockholms södra delar och skiljer inte ut sig från liknande naturmiljöer i området. För att vara ett så begränsat område finns det ändå en värdefull variation av olika naturmiljöer. Partier med äldre träd, främst tallar, samt en sänka med tät vegetation av bärbuskar och småträd med värden för fåglar och insekter, utgör värdefulla delar.



Karaktäristisk vy. Bild Nyréns

Området ingår inte i stadens habitatnätverk för barrskog, ekmiljöer eller våtmarker. Området ingår inte heller i utpekade ESBO (Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). Platsen bedöms således främst ha ett lokalt värde som livsmiljö för vanliga arter knutna till barrblandskog. Området innehåller inga ”särskilt skyddsvärda träd” enligt Naturvårdsverkets definition, till exempel jätteträd eller grova hålträd.

Rekreation och friluftsliv

Befintliga skogspartier nyttjas som lokala strövområden och för hundrastning samt för barnens lek. Gångvägen är belyst och asfalterad och i västra delen, mot Sågverksgatan, kantad av klippta gräsytor. Mitt i området öppnar sig en glänta. Området ligger som en del i ett sammanhängande promenadnät av

parkstråk och lummiga villagator som knyter samman Sturebys och Bandhagens parker och naturområden. Stigar och promenadvägar genom området används för att ta sig till och från tunnelbana, skola och förskola. För skolbarn boende öster om Sågverksgatan är det bilfria stråket genom området troligtvis den naturliga skolvägen. Området är också populärt för hundpromenader. Lokalt har området betydelse som ett grönt och rofyllt rum med plats för lek och naturupplevelser. Slitage på marken och pågående kojbyggen tyder på att området används för naturlek, sannolikt av närboende och förbipasserande barn. Trots att området är smalt har det skogskaraktär – med sina uppvuxna äldre träd och exponerade hållmarker. Boende och förbipasserade bjuds på skogens dofter, ljud och synintryck.

I sociotopkartan har Farfarstjärnan, vilket utgör delar av området, värdena grön oas, naturlek och rofylldhet. I samband med att radhusen uppfördes längs Sågverksgatan utgick den norra delen av området ur sociotopkartan, då det resterande stråket bedömdes vara alltför smalt.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt Stockholms stads översiktliga geologiska karta består marken till huvudsakligen av berg i dagen med visst inslag av morän vilket vanligtvis innebär goda grundläggningsförhållanden.

Ras/skred

I dagsläget förefaller det inte finnas någon risk för skred eller ras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns ingen risk för översvämnning av planområdet enligt stadens skyfallsmodellering. Dock finns flera områden i nära anslutning till planområdena som med hög sannolikhet riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Det är därför viktigt att dagvatten från planområdena fördröjs innan vidare avledning.

Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från området avvattnas via kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk och leds sedan ut i Saltsjön. Förslaget om framtida avledning av dagvatten innebär att dagvatten från området fortsatt leds ut i Saltsjön. Saltsjön benämns av Länsstyrelsen som vattenförekomsten Strömmen.

Den ekologiska statusen för Strömmen är idag ”otillfredsställande” och ska uppnå ”måttlig” ekologisk status till 2027. Det är ekonomiskt och tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status till 2021. Den kemiska statusen i recipienten uppnår ”ej god kemisk status”. Kvalitetskravet för kemisk status är satt till ”god kemisk ytvattenstatus” och ska uppnås till 2021 med undantag för antracen, bly och blyföreningar samt tributyltenn som har tidsfrist till 2027 (VISS, 2017-10-19).

Markavvattning och dagvatten

Inom planområdena avrinner vatten i nordostlig riktning mot Sågverksgatan. Markytans höjder varierar mellan ca +33 m till +35-36 m. Väster om planområdet, mellan Sågverksgatan och Bastuhagsvägen, går en höjd i nordvästlig/sydvästlig riktning vilken utgör en vattendelare. Ytvatten från höjdens nordöstra sida tillrinner planområdet och vidare mot Sågverksgatan. Intill planområdet finns instängda områden där vatten riskerar att ansamlas vid kraftigare regn.

Befintlig bebyggelse

Stureby i stort består till större delen av ett villaområde, men i västra delen finns även inslag av flerfamiljshus i ett band längs Örbyleden. Bebyggelsen utgör två tydligt urskiljbara karaktärsområden med en sammanhållen stadsbild och planstruktur inom respektive område. Planområdet hör karaktärsmissigt till delen med flerfamiljshus men ligger i utkanten av området längs med Sågverksgatan, som utgör gräns mellan karaktärsområdena. Delen med flerfamiljshus planlades och byggdes ut samtidigt som Bandhagen och enligt samma stadsbyggnadsideal.

Bebyggelsen håller samma höjdskala i tre våningar över hela stadsdelen och trappar upp eller ner vid sluttningar vilket gör att topografin konsekvent tydliggörs. Radhus i två våningar förekommer i stadsdelens utkanter. Högre hus finns närmast i det intilliggande i Bandhagen, och då för att markera centrum eller som punkthus på höjder. Lamellhusen är vanligtvis placerade parallellt med gatan, sammankopplade i långa band. De kan även vara grupperade så att de bildar gårdsrum. Byggnadskvarteren

varierar därför mellan att vara öppna och slutna, men alltid inom ett större sammanhållet tema. Gränsen mellan privata och offentliga rum blir därför flytande.



Norra delen av Sågverksgatan planområdet till vänster och villabebyggelse till höger i bild. Bild Nyréns

Landskapsbild/stadsbild

I stadsdelen Stureby som helhet är terrängen relativt kuperad men reser sig mot Hemskogen i norr och mot Svedmyra och Majroskogen i sydost. Sprickdalarna som orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning är att betrakta som en karakteristisk landskapsbild för den aktuella delen av Stockholm.



Befintliga radhus mellan planområdets två delar. Bild Nyréns

Spårvägens tidigare dragning har lämnat tydliga spår i stadsbilden genom att Sågverksgatan idag delvis har två gator bredvid varandra, där den ena gatan följer topografin och den

andra har en planare dragning. Den plana gatan återspeglar spårens tidigare läge och ligger delvis upphöjd i terrängen på den före detta banvallen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Villabebyggelsen i Stureby utgör ett exempel på det tidiga stationsområdet som utvecklats till villastad med slingrande nät av smala och grönskande gaturum vid sidan om generösa byggrätter på tilltagna tomter. Bebyggelsen är uppförd längs mjukt krökta gator som följer den småkuperade terrängen. Enligt stadsmuseet är Stureby i viss mån en brokig stadsdel med både småhus och flerbostadshus, där främst äldre villor från 1920- och 30-tal samt 1950-talets lamellhus ger kulturhistorisk karaktär.

Stadsdelen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet och bebyggelsen är inventerad och klassificerad. Lamellhusen sydväst om planområdet är grönmärkade på klassificeringskartan. Byggnaderna är bra exempel 1950-talets omsorgsfulla bostadsbyggande och området är enhetligt och välbevarat.



Befintlig bebyggelse inom kvarteret Farfarstjappan. Bild Nyréns

Småhusen öster om Sågverksgatan är, med några grönklassade undantag, huvudsakligen gulklassade med blandad tillkomst. Delar ger ett mindre ordnat intryck med heterogen villabebyggelse från 1920-talets tidiga villasamhällen.



Ungefärligt planområde är markerat med röd linje. Utsnitt ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse. Grön – Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Gul – Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig service

Skola och förskola

200 meter söder om planområdet ligger Sturebyskolan med elever i årskurs F-9. I närheten ligger ett antal kommunala förskolor.

Sjukvård

Stureby vårdcentral ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Kommersiell service

Stureby har ett mindre centrum med ett begränsat utbud cirka 400 meter från planområdet. Ytterligare cirka 1 kilometer bort med bra kollektivtrafikläge, ligger Svedmyraplan med ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet berör huvudsakligen Sågverksgatan som på grund av spårvägens tidigare dragning delvis utgörs av dubbla körfält.

En gång- och cykelväg förbinder Sågverksgatan med Bäckaskiftsvägen i östvästlig riktning.

Trafik

Sågverksgatan trafikeras av cirka 400 fordon per dygn. Cyklister och bilister rör sig i samma miljö medan gående hänvisas till gångbanor. Området ligger på cykelavstånd till Södermalm (5 km) och till Stockholms city är det 8 km.

Kollektivtrafik

Området ligger nära tunnelbanestationen men då planområdet är geografiskt utdraget så skiljer det mellan 200 till 650 meter i avstånd till tunnelbanan mellan östra och västra delen. Det tar 19 minuter att resa till T-centralen och 6 minuter att åka till Globen.

Nordväst om planområdet kan man med buss ta sig till Älvsjö station (12 min) och till Svedmyra (5 min). En närtrafikbuss går längs Bastuhagsvägen, åt Svedmyra och Högdalen. Den går en gång per timme mitt på dagen under vardagar. Längs Huddingevägen, ca 700 m från planområdet, går nattbussar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om markföroreningar för området.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet klaras och det finns ingen risk för överskridanden.

Buller, vibrationer

Enligt en bullerutredning utsätts planområdet av ekvivalenta ljudnivåer lägre än 60 dBA.

Planförslag

Projektet ingår i tredje etappen av Stockholmshusen som startade hösten 2016.

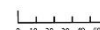


Vy från Sågverksgatan i rörelse västerut från Tunnelbanan. Bild Nyréns

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget är fördelat på två delområden - ett i väster vid Sågverksgatans korsning med Skönsmovägen och Kubikenborgsvägen, samt ett i öster där Sågverksgatan gör en svag kurva mot Stureby tunnelbanestation. Det genomgående våningsantalet i planförslaget är fyra våningar vilket relaterar till omgivande rum och bebyggelseskala. Hela bebyggelseförslaget relaterar till Sågverksgatans linjeföring och är placerad längsgående gaturummets riktning. På de platser där gatans rörelse viker av tas kurvaturen upp genom en livförskjutning av bebyggelsen. På detta sätt skapas små nischer som bidrar till att skapa ett varierat fasadmotiv längs hela Sågverksgatan och samtidigt bryter ned längdskalan.



Situationsplan. Bild Nyréns

Takutformning utgörs i förslaget genomgående av sadeltak. Takens beklädnad utgörs av svart takpapp. Samtliga fasader föreslås uppföras i grön puts. Sockelvåningen utförs i en mörkare nyans.



Vy från Sågverksgatan. Bild Nyréns

Förslaget innebär att bebyggelsens entréplan möter olika rum mot Sågverksgatan och gårdsmiljön. I norr markerar bebyggelsen Sågverksgatans gaturum med förgårdsmark programmerad med sophämtningskärl, cykelparkeringsplatser och perennplanteringar. Vid bebyggelsens entréer skapas hårdgjorda ytor med direkt koppling till Sågverksgatans södra trottoar. På bebyggelsens baksida sparas så mycket uppväxt vegetation som möjligt. I de lägen där bottenvåningen inte utgörs av souterrängvåning skapas ett genomgående trapphus med entré från både skogen och Sågverksgatan. Förutom lägenheter ryms även cykelförråd i bebyggelsens bottenvåningar. I souterränglägen utnyttjas de mörka ytorna med placering in mot slutningen, medans helplanslägena får förråd som förhåller sig till gaturummet.

Kvarter 1

Bebyggelsen i den västra delen är fördelad i två grupper om två och tre sammanbyggda lameller vardera. Mellan de två grupperna skapas ett grönt släpp till den vegetations-krans som omger flerbostadshusområdet söder om de nya tilläggen. Det västra delområdet får framträdande gavelmotiv från både väster och öster. Gavlarna får fönster på samtliga våningsplan.



PLAN
VEDSTAPELN
Situationsplan, västra delen. Bild Nyréns

Kvarter 2

Bebyggelsen i den östra delen är uppbyggd av tre sammanbyggda lameller. Förgårdsmarken blir succesivt bredare mot öster i takt med att Sägverksgatan viker av mot norr. Från väster framhävs bebyggelsen med ett gavelmotiv mot Farfarstäppan. Från öster utgör förslaget ett fasadmotiv med en vacker tall i förgrunden. Bebyggelsens synliga gavlar får fönster på samtliga våningsplan. I den östra delen möjliggörs lokal för icke störande verksamhet i bottenvåning, genom bestämmelse i plankartan.



Situationsplan, östra delen. Bild Nyréns

Parkområden

Gångstråket som förbinder Sågverksgatan och Bäckaskiftsvägen ges en ny och rakare dragning. Denna del ligger inom vad som idag är planlagt som allmän plats, park.

I den västra delen planläggs en liten del som allmän plats, park, för att möjliggöra fortsatt rörelse och allmän tillgänglighet för området bakom befintliga radhus.

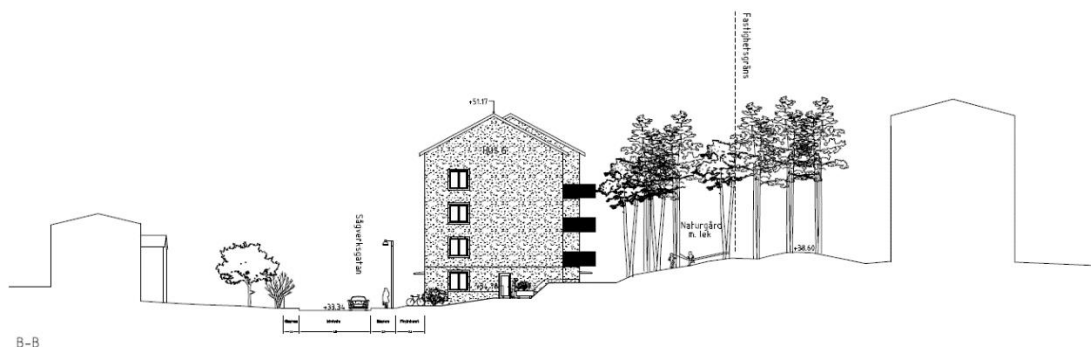
Tekniska anläggningar

Befintlig elnätstation flyttas västerut. Den nya elnätstationen är placerad för att undvika för stort intrång i den allmänna platsen och för att undvika omständliga grundläggningsarbeten.

Gator och trafik

Gång, cykel och gatunät

Inga nya gator behöver anläggas. Befintligt gatunät används. Gångbanan på Sågverksgatans södra sida ges genom gränsdragning i plankartan en ökad bredd till 2,25m vilket kommer underlätta snöröjning samt ge bättre framkomlighet.



Sektion Sågverksgatan., Illustration Nyréns

Angöring och parkering med bil

För Vedstapeln föreslås markparkering som anordnas i östra (10 platser) och västra delen (6 platser). Inom befintlig intilliggande parkering som ägs av byggaktören utökas antalet parkeringsplatser med tre platser. Angöring till de nya parkeringarna sker från Sågverksgatan. Parkeringstalet uppgår till 0,21 parkeringsplatser per lägenhet varav två i ett första skede avsätts till bilpool. Det finns 4 utpekade platser som kan nyttjas för att anordna parkering för rörelsehindrade om behov uppstår.

Aktuellt projekt, Vedstapeln utgör en del av *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen*. Deltagandet innebär att avsteg görs från Stadens gällande riktlinjer för anläggande av parkeringsplatser vid nyproduktion av bostäder. I gengäld har byggaktören åtagit sig att tillhandahålla omfattande åtaganden för mobilitetslösningar i enlighet med *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen*. Målet med pilotprojektet är att det ska ge kunskap kring hur mobilitetstjänster kan användas för att människors vardagsresor ska kunna ske mer resurseffektivt och hållbart än idag. Som en del i åtagandet ingår en aktiv uppföljning av resultatet. Genom att utvalda pilotprojekt i olika stadsdelar följs upp och jämförs med andra stockholmshusprojekt skapas ett kunskapsunderlag för vidare arbete med mobilitetstjänster i staden.

Nedan redovisas ett urval av de tjänster byggaktören åtagit sig att ordna inom projektet.

- I hyreskontrakt tydliggörs att fastigheten är en del av Pilotprojektet där begränsat antal parkeringsplatser erbjuds de boende.

- Hållbarhetscoaching ska tillhandahållas i form av råd och information om hur de boende kan resa hållbart.
- Kraven på utrymme för cykelparkering enligt stadens riktlinjer ska uppfyllas.
- Lättillgängligt och upplyst cykelrum med lösningar för användarvänlig förvaring placeras i nära anslutning till entré och förses med dörröppnare.
- Parkering ska finnas för last eller lådcykel motsvarande 0,1 plats/lägenhet.
- ”Cykelkök”, det vill säga utrymme med tillgång till verktyg, servicebänk, och kompressorpump där även möjlighet för återbruk och reservdelsmek, inrättas.
- Avspolningsplats ska anordnas i anslutning till cykelrum eller cykelkök för att underlätta den vardagliga servicen.
- En cykelpool med låd- och elcyklar erbjuds när behov av längre och tyngre transporter uppstår, t.ex. vid utflykt eller inköp av dagligvaror.
- Medlemskap för bilpool under 5+5 år. Efter de första fem åren görs en utvärdering för att undersöka gällande marknadsförhållanden.
- Avtal med hyrbilsleverantör ska upprättas där boende kan erbjudas hyrbil för de resor där bilpool inte är ett alternativ.
- För att underlätta och minimera transportbehovet installeras t.ex. större postfack alternativt leverans-boxar eller likvärdigt.

Cykelparkering

Cykelparkering ska följa stadens riktlinjer för nyproduktion. Parkering ska erbjuda möjlighet till ramlåsning. Det ska finnas möjlighet att både ställa cyklar i cykelställ ute i närheten av sin egen gårdsentré, och inomhus i gatunivå. I projektet planeras för 314 cykelplatser, 130 platser är utomhus vilka delvis är väderskyddade och 184 platser inomhus vilket motsvarar 3,8/100kvm BTA. Längs österut planeras också för ett så kallat ”cykelkök” vilket innebär att det anordnas en plats där man reparera sin cykel med möjlighet att skölja av den och pumpa däcken.

Tillgänglighet

Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréerna. De flesta entréerna är genomgående, i vissa hus är utgången till gården en våning upp och nås genom hiss. Parkering nås inom 25 meter från alla entréerna förutom en entré där avståndet är 36 meter. Avfallshantering nås inom som längst 37 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. VA-ledningen i anslutning till området kommer fortsatt att ligga i gatan.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området.

Energiförsörjning

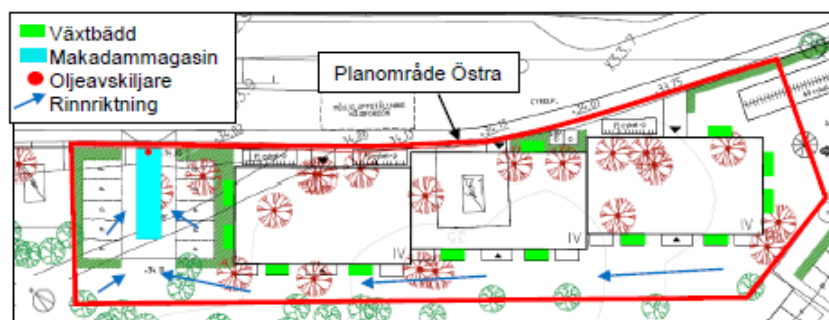
Fjärrvärme finns i anslutning till området, men det är inte klarlagt om kapaciteten räcker för den nya bebyggelsen.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske med hjälp av nedgrävda sopkassuner utmed Sägverksgatan för maskinell hantering. Avstånd mellan nedkast för hushållssopor och tillgänglig entré varierar mellan cirka 20-37 meter. Utrymme för källsortering anordnas i en friliggande miljöstation utanför planområdet inom byggaktörens fastighet Skogskarlen 2.

Dagvatten

Dagvattnet leds enligt förslaget till växtbäddar, makadammagasin och oljeavskiljare innan det ansluts till befintligt ledningsnät. Takvatten leds till och fördröjs i växtbäddar. Regnvatten som faller på hårdgjorda gårdsytor och parkeringsytor leds till makadammagasin utrustad med oljeavskiljare. Anläggningarna dimensioneras för att uppnå erforderlig rening och fördröjning av dagvattnet. Efter fördröjning i anläggningarna blir flödet från området detsamma som före exploatering.





Princip dagvattenhantering. Illustrationer Structor

Räddningstjänst

Uppställning av räddningstjänstens fordon sker längs Sågverksgratan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Förslaget innehåller tre stycken lamellhus i fyra våningar placerade längs Sågverksgratan. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Huvudentréer är placerade mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. På de platser där gatans sträckning viker av tas kurvaturen upp genom en förskjutning av bebyggelsen. Livförskjutningen bryter också upp fasaderna och skapar nischer mot gatan. Byggnadernas placering regleras genom begränsning av byggrätten i plankartan.

Taken är utformade som symmetriska sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning och som regleras med planbestämmelse i plankartan. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen och regleras med planbestämmelse (f1)

Balkonger får endast placeras mot gård. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad då allt för stora balkonger inskränker på gårdsrummet. Detta regleras med planbestämmelse.

Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3).



Vy från Sågverksgatan. Bild Nyréns

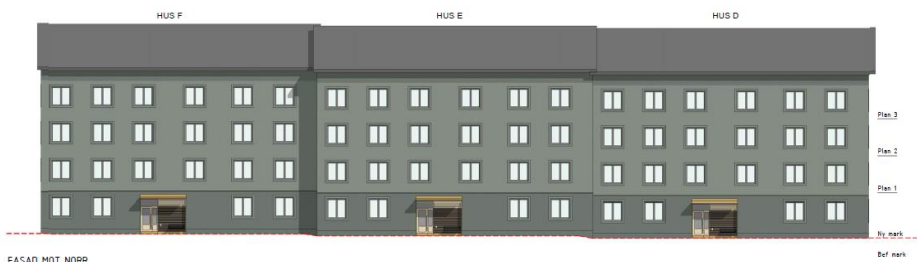


Vy från Sågverksgatan. Bild Nyréns

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltung som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f2).

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



FASAD MOT NORR

Fasadernas komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Huvudentré placeras mot gata. Illustrationer Nyréns.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläms med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.















Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

PLÅT/FÖNSTERALT.1	PLÅT/FÖNSTERALT.2	PLÅT/FÖNSTERALT.3
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*

PUTSFÄRG	SOCKEL
 GRÖN NCS: S6005-G20Y	 NCS: S6005-G20Y
 BRUN NCS: S6005-Y50R	 NCS: S7005-Y50R
 SAND NCS: S3010-Y30R	 NCS: S4010-Y30R
 VÄRMIT NCS: S2005-Y20R	 NCS: S3005-Y20R

Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.

Möjliga kulörer för puts enligt gestaltningsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

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 miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Enligt dagvattenutredning 2017-12-04 minskar samtliga föroreningshalter efter rening i föreslagna anläggningar jämfört med före exploatering. Däremot ökar den årliga föroreningstransporten för nickel. Ökningen av mängden nickel får anses vara så lite att exploateringen inte anses försvåra för recipienten att uppnå dess miljökvalitetsnormer. Dessutom sker rening av dagvattnet i Henriksdals reningsverk som inte är med i föroreningsberäkningarna. I ett framtida scenario där dagvatten från planområdena leds i dagvattenledningar direkt till recipienten görs bedömningen att detta inte hindrar recipienten att uppnå ställda miljökvalitetsnormer. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Föreslagna anläggningarna är enligt dagvattenutredning 2017-12-04 dimensionerade för att uppnå erforderlig rening och fördröjning av dagvattnet. Efter fördröjning i anläggningarna är flödet från området detsamma som före exploatering.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi och har entréer och smal grön förgårdsmark mot gatan. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen finns möjligheter för en grön gårdsmiljö med bevarade uppvuxna träd. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden. Upplevelsen av Sturebys kuperade landskapsbild bedöms inte heller påverkas negativt.

Naturmiljö och rekreation

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd mark kommer att bebyggas. Träd kommer att tas ned och sprängning kommer att genomföras för att uppföra ny bebyggelse. Val av metod för sprängning och/eller skärning av berg är viktigt för att säkerställa en minimering av ingreppet. Även om det handlar om ett begränsat område består värdet i variationen av naturmiljöer. Ny bebyggelse kommer att ha negativ inverkan på variationen då delar av den skogbeklädda hållmarken försvinner till förmån för byggnaderna. Sociotopytan farfarstämpan kommer att påverkas då den tas i anspråk för bostadsbebyggelse. De sociotoper som försvinner (grön oas, naturlek, rofylldhet) finns dock i närheten, närmast i Sturebystråket, Sturebyhöjden och Vivstavarvsparken.

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för naturvärden och för de som bor i det aktuella området. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Tillkommande bebyggelse är till volym och uttryck anpassad till det kulturhistoriskt värdefulla kvarteret Farfarstämpan som visar på områdets väl gestaltade lamellhusbebyggelse från 1950-talet. Placeringen gör att karaktäristiska hörnen/väggkorsningarna lämnas fria.

Störningar och risker

Buller

Regeringen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader i förordningen om trafikbuller. SFS 2015:216 och i ändringen av förordningen, SFS 2017:359. Dessa riktvärden ligger till grund för bedömningen i denna plan.

De gällande riktvärdena innehålls i samtliga fall vad det gäller ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta innebär att lägenheternas

planlösning kan planeras utan hänsyn till trafikbuller i förhållande till gällande riktvärden.

Dagvatten

Vid exploatering av fastigheten behövs fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på VA-nät och det kommunala reningsverket. För att uppnå detta föreslås att dagvatten leds till växtbäddar, makadammagasin och oljeavskiljare innan det ansluts till befintligt ledningsnät. Takvatten leds till och fördröjs i växtbäddar. Regnvatten som faller på hårdgjorda gårdsytor och parkeringsytor leds till makadammagasin utrustad med oljeavskiljare.

Översvämningsrisker

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid ett skyfall enligt skyfallsmodelleringen. Dock finns flera områden i nära anslutning till planområdet som med hög sannolikhet riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Det är därför viktigt att dagvatten från planområdena fördröjs innan vidare avledning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har utförts för att klargöra den föreslagna bebyggelsens inverkan på dagsljusförhållanden. Föreslagna bebyggelsens skuggverkan har undersökts vid vårdagjämningen och vid sommarsolståndet i slutet av juni. Befintliga fastigheter öster om Sågverksgatan kommer uppleva skuggning till följd av nya byggnader. Byggnaderna har placerats för att luckra upp längdskalan och på det viset skapa bättre ljusförhållanden för ett antal fastigheter. I höjded har den maximala nockhöjd och därigenom antalet våningar begränsats för att dels anpassas till kringliggande lamellhus och dels för att skapa godtagbara ljusförhållanden för befintlig bebyggelse. Det allmänna intresset av att skapa 90 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge får klart överväga enskilda intressen av en oförändrad boendemiljö.



21 juni - kl 9:00



21 juni - kl 12:00



21 juni - kl 15:00



21 juni - kl 18:00

Solstudie 21 juni. Bild Nyréns.



Vårdagjämning - kl 9:00



Vårdagjämning - kl 12:00



Vårdagjämning - kl 15:00



Vårdagjämning - kl 18:00

Vår- och hösttagjämning, Bild Nyréns.

Konsekvenser för barn

Den nya bebyggelsen tar allmän naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången till lekmiljöer i denna del av Stureby. Dagens möjligheter att utnyttja genvägar genom fastigheten Farfarstäppan begränsas också.

Jämställdhetskonsekvenser

Utifrån ett jämställdhetsperspektiv bedöms planen genom förtätning längs ett väl trafikerat stråk skapar förutsättningar för en större upplevd trygghet. Stråket genom grönområdet får en rakare dragningen vilket medför större överblick.

Tidplan

Samråd	2018-03-06 – 2018-04-06
Granskning	Q2 2018
Antagande	Q4 2018

Genomförande**Organisatoriska frågor****Avtal**

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse träffas mellan staden och byggherren. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av planens intentioner på allmän platsmark.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark.
- Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 0180 – 3747 från 1950, Dpa 2004 – 04688 från 2007 och P1.3864 från 1951 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Detaljplanen omfattar Örby 4:1, Stureby 1:1 och Stureby 1:7 som ägs av staden. På Stureby 1:7 finns en elnätstation. Fastigheten

Farfarstämpan 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Familjebostäder.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning och tekniska anläggningar på kvarteretsmark samt gata och park på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nya fastigheten för bostadsändamål och teknisk anläggning kan bildas genom avstyckning från Örby 4:1.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för anslutning till VA-systemet efter överenskommelse med Stockholms stad.

Gatukostnader

Staden ansvarar för och får därigenom utgifter till följd av gångbanans justering på Sågverksgatans södra sida samt anläggandet av justerad gångväg.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. De intäkter som Staden erhåller utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för flytt av nätstation, fastighetsbildning och gatukostnader.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen täcker investeringskostnader.

Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

Bygg- och anläggningskostnader

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Byggherren ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten.

El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Byggherren tar hand om ansvar och kostnader för belysning som krävs för Byggherrens exploatering. Om det krävs flytt av belysning för att möjliggöra byggherrens exploatering står Staden för kostnaden.

Tekniska frågor

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartersmark. Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vattens riktlinjer innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från kvartersmark.

El/Tele

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området, men det är inte klarlagt om kapaciteten räcker för den nya bebyggelsen.

Genomförandetid

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