

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Utgående gräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- Naturområde
- Park
- GATA
- Kvartermark
- Bostäder

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med carport och sophus

Placering, utformning, utförande

Högsta antal våningar
 Byggnaderna får utformas med pulpettak med en högsta nockhöjd av 04 m över nollplanet mot norr och 03 m i söder.
 Vid utformning med sadeltak får taklutningen uppgå till högst 25 grader med en högsta byggnadshöjd av 63 m över nollplanet.
 Fasader ska utföras i puts utan synliga elementkanter.
 Inplanering av balkonger får ej göras förutom på gaveln i väster mot tunnelbanan.
 Balkonger, burspråk och skärmtak får skjuta ut maxmåt 1,3 meter utanför angiven byggrätt.

Störningsaktydd

Bostadsägenhet ska utformas så att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritalsvärde) utanför fönster.

Administrativa bestämmelser

Genomförandeperioden ska vara 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft. De omförändringar (fasthetsplaner) som fastställdes 1949, akt 0190-8389/1949 upphör att gälla i sin helhet.

Förslag
 Detaljplan för
kv Domaren 1 m fl
 i stadsdelen Svedmyra i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Strategiska avdelningen, plansektionen
 2005-02-25

Peter Jacobsson
 planchef
 Torbjörn Johansson
 handläggare

framlagd av SBN
 godkänd av SBN
 antagen av
 laga kraft



GRUNDKARTA

- Kvarter-/områdegräns
- Fasthetsgräns
- Registrienummer
- Byggnad
- Vägg / gångbanelinje
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Stadsdelgräns
- Utgående gräns
- Koordinatystem: ST 74 i plan och stadens (RH 00) i höjd
- Måttklass II
- Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankartor med bestämmelser
 - Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)
 Fastighetsregisternummer nr 116

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
 - plankartor med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsbeteckning

ILLUSTRATIONER

- (+0,0) Illustrerad höjd
- Illustrationslinje

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352
Magdalena Lindfeldt

2005-02-25

S-Dp 2004-05343-54

Förslag till detaljplan för
Kv Domaren 1 m fl
inom stadsdelen Svedmyra
i Stockholms Län
S-Dp 2004-05343-54

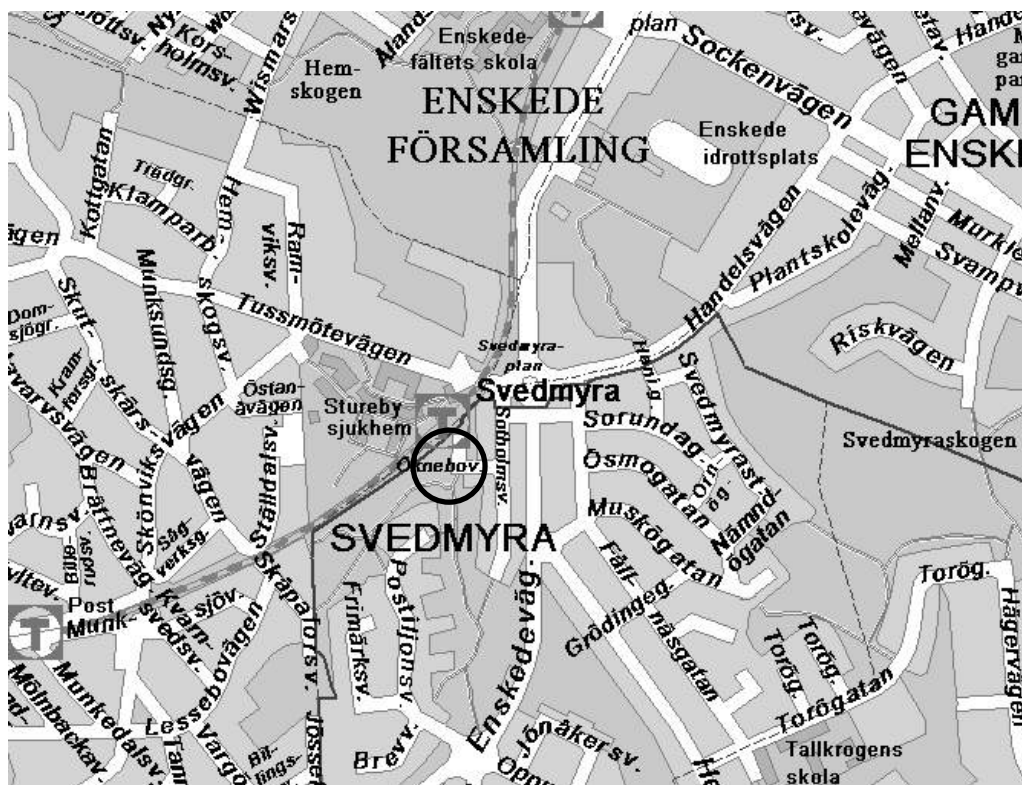
HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. I planbeskrivningen ingår miljökonsekvenser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att skapa möjlighet för utbyggnad av seniorbostäder på fastigheten Domaren 1 i nära anslutning till Svedmyra tunnelbanestation. Föreslagen byggnad är ett lamellhus i 4-5 våningar som ger ett tillskott på ca 25 lägenheter.



Planområdets läge vid Svedmyra tunnelbnestation

PLANDATA

Planområde

Planområdet ligger söder om Svedmyraplan och väster om Svedmyra tunnelbanestation i förlängningen av Öknebovägen. Planen omfattar fastigheten Domaren 1 samt delar av fastigheten Svedmyra 1:1. Planområdet omfattar också del av grönområde och park. Väster om planområdet ligger Svedmyra småstugeområde och på motstående sida om tunnelbanan ligger Stureby sjukhem.

Nuläge

Området är i gällande plan avsett att bebyggas med bostäder och lokaler, men har aldrig blivit bebyggd. Planområdet består idag av park- och naturmark bevuxet med blandad vegetation. Naturvärdena är ringa. Miljön kring tunnelbanan upplevs bitvis ogästvänlig och den täta vegetationen i söder minskar tillgängligheten och bidrar till att området upplevs som en otrygg plats. Området används idag sparsamt för rekreation. Befintliga gång- och cykelvägar används frekvent för gående och cyklister till och från tunnelbanan. Avsaknaden av stigar etc i övrigt tyder på att grönytorna inte används för rekreation i någon större omfattning. Områdets läge invid tunnelbanan bidrar sannolikt också till en lägre besöksfrekvens.

Markägoförhållanden

Marken inom planförslaget ägs av staden. Den blivande fastigheten Domaren 1 kommer att upplåtas med tomträtt till Seniorgården AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen, Stockholms stadsbyggnadsordning

Stockholm kommer enligt prognoserna i RUF (Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen) att få 150 000 fler innevånare fram till år 2030. Det betyder att det behövs 80 000 fler bostäder. Stockholms stad har satt upp mål att skapa förutsättningar så att 20 000 nya bostäder kan byggas under perioden 2003-2006. I Översiktsplan för Stockholm har man antagit en strategi, "Bygg staden inåt", som innebär att utveckla en mer koncentrerad stad, där den redan exploaterade stadsbygden förtätas och återanvänds för nya behov och innevånare. En tät struktur minskar markåtgången och ger underlag för en effektiv kollektivtrafikförsörjning samt kortare resvägar.

Aktuellt planområde ligger i gränsen mellan tät och gles stadsbebyggelse dvs där smalhusstaden möter trädgårdsstaden. För båda områdena anges en planeringsinriktning där markanvändningen bibehålles i stort. "Områdena kompletteras främst genom byggande för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen." Detaljplanen är förenlig med de mål och utgångspunkter som redovisas i Översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Gällande plan utgörs av stadsplan för delar av stadsdelarna Svedmyra, Gamla Enskede och Stureby, nummerad Pl 3425, från 1948. I den gällande planen finns en byggrätt för byggnad inom fastigheten Domaren 1. Byggrätten innebär att en tvåvåningsbyggnad med lokaler för handel dyl. i bottenplan får uppföras.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett utmärkt kommunikationsläge, samtidigt som det ger förutsättningar till ökad trivsel och säkerhet inom området. Planen redovisar ett lamellhus om 4- 5 våningar. Totalt rymmer projektet ca 25 lägenheter. Fasaden kommer att utföras i puts utan synliga elementskarvar och inglasning av balkonger får endast ske på västra gaveln mot tunnelbanan. Huset föreslås brytas ned något i sin skala genom lägre bearbetade gavlar med balkonger. Taket föreslås utformas med pulpettak. Förråd för grovsopor placeras i ett separat förråd på gårdsmark.

Angöring och parkering

Tillfart till området sker genom Sotholmsvägen och Öknebovägen. Planens 26 lägenheter beräknas ge upphov till en marginell ökning av trafikrörelserna.

På Sotholmsvägen/ Öknebovägen är idag enkelsidig parkering tillåten och nyttjas för angöringstrafik till tunnelbanan.

Föreslagen bebyggelses parkering sker som markparkering på kvartersmark. Parkeringen innehåller även en rad carports. Parkeringsnorm 0,55 platser per lägenhet föreslås användas vilket motiveras av kategorin seniorboende samt det nära läget till tunnelbanan. Detta ger ett parkeringsbehov på 14 platser. Handikapplatser finns i direkt anslutning till entréerna.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom- och utomhus kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Befintliga gångvägar inom planområdet bibehålls om än i delvis förändrade lägen.

Teknisk försörjning

All erforderlig teknisk försörjning finns inom området. Anslutning kan ske till befintliga ledningar för vatten och avlopp.

Sophantering

Sophämtning av hushållssopor sker vid entréerna dit sobilen har rundkörningsmöjlighet. Grovsopor tas om hand i separat sophus på gården.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö

Planområdet ligger inom område utpekad som bebyggelse av särskild betydelse för Stockholms gröna karaktär. ”Bebyggelse, topografi och vegetation samspelar på ett karakteristiskt sätt.” Bedömningen är att planförslaget inte påtagligt inverkar på detta värde då ingrepp i naturmarken inte kommer att ske. Inga värdefulla träd berörs av utbyggnaden. En inmätning av träd har gjorts inom planområdet som grund för överväganden i samband med fortsatt planering av området. Det är av yttersta vikt att träd i anslutning till kvartersmark som skall sparas skyddas mot skador under byggtiden genom inklädnad.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i ett läge där två olika karaktärer; trädgårdsstad och smalhusstaden möts. Föreslagen byggnad har placerats i förlängningen av

Öknebovägen. Planförslaget tar fasta på smalhusstadens karaktär, skala och samband mellan bebyggelse och natur. Byggnaden har underordnats trädtopphöjd och dess placering har så långt möjligt anpassats till terrängen. Föreslagen byggnad bedöms vara förenlig med småstugeområdets kulturhistoriska värde.

Buller

Beräkning av trafikbuller har gjorts med förutsättning att planerat bostadshus utsätts från buller från vägtrafik och tunnelbana. Beräkningarna visar att ljudnivån uppfyller riksdagens beslut om Avstegsfall A-B enligt rapporten om "Trafikbuller och planering". Bostäderna inom området får tillgång till tyst sida maximalt 55 dB(A) och tyst uteplats. Momentana ljud från tunnelbanan på grund av bromsskrik, tryckluftsläpp mm kan eventuellt överstiga 70 dB(A), men ljudnivån uppfyller även i detta fall avstegsfall A-B.

Inomhusvärdet på 30 dB(A) och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl19-07) kan klaras i samtliga lägenheter.

Stomljud och vibrationer

Riktvärden anges i Miljöförvaltningens "Hjälprea för Miljöfrågor i stadens planering". Det riktvärde för stomljud som brukar anges för att störningar ej skall uppstå är 30dB(A). Förslag till riktvärden för vibrationsstörningar är 0,3mm/ s för nybyggnad. Utförda mätningar i två mätpunkter i berg visar att stomljudsnivån var mycket låg och stomljudsnivån i bottenvåningen i närmaste lägenhet beräknas därför bli mindre än 20 dB(A) vid tågpassage. Vibrationshastigheten uppmättes vid samma tillfälle till mindre än 0,01mm/ s.

Yttre belysningsmiljö

En bedömning av den yttre belysningsmiljön har utförts. Strålkastarljus från södergående tåg samt allmänbelysningen på perrongen kan upplevas som störande i samband med tågpassager. Beroende på luftfuktighet och temperatur kan även viss gnistbildning från kontaktskenan förekomma. För de fall där ljusimpulsen uppfattas som störande kan dämpning ske i form av skärm vid kontaktskenan.

Magnetfält

Inledningsvis kan konstateras att anläggningar för likström, vilket gäller för tunnelbanan, inte ger upphov till magnetfält. Planerad bebyggelses närmsta hörn ligger på ett avstånd av ca 50 meter från tunnelbanan. Eftersom förekomsten av en transformatorstation i närheten kan ge upphov till elektriska magnetfält har ändå en magnetfältsmätning utförts på platsen. Mätresultatet blev i samtliga fall 0,04µT vilket inte överskrider Arbetarskyddsstyrelsens, Boverkets m fl rekommenderade årsmedelvärde om 0,2µT.

Markföroreningar

Inom planområdet fanns tidigare en vändslinga för spårvagnar, vilken anses vara en tänkbar källa till förekommande föroreningshalter inom planområdet. Genomförda provtagningar visar dock inga föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Dagvatten

Merparten av fastighetens mark utgörs av en moränzon mellan berg och lera. Det bedöms därför vara mycket svårt att få till en fungerande anläggning för Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet.

En form av ekologisk kompensation är fördröjning och infiltration av dagvatten. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna bör därför ledas till fördröjningsmagasin på tomtmark och i enlighet med VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Skuggning

Skuggstudier redovisar att mindre avskuggning på befintlig småhusbebyggelse utmed Öknebovägen kommer att ske. Vid vår- och höstdagjämning samt den mörka delen av året kommer småhusens tomter mot slutningen att delvis skuggas av planerad bebyggelse. Det ska dock tilläggas att befintlig vegetation i slutningen redan idag ger en viss avskuggning på fastigheterna.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan för luftkvaliteten och således inte heller medföra att luftkvalitetsnormen för kvävedioxid eller partiklar överskrids.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret Strategiska avdelningens Plansektion genom plankonsult Magdalena Lindfeldt, SWECO FFNS Arkitekter. Från strategiska plankontoret har planarkitekt Torbjörn Johansson medverkat och från Gatu- och fastighetskontoret projektledare Per-Olof Jägbeck samt landskapsarkitekt Inger Åberg. Från byggherren; Seniorgården AB har Anna-Kari Malm medverkat och projekterande arkitekter har varit Sofia Landberg och Gunnar Åsell, Åsell & Co Arkitekter AB.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Planarkitekt



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352
Magdalena Lindfeldt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2005-02-25

S-Dp 2004-05343-54

Förslag till detaljplan för
Kv Domaren 1 m fl
inom stadsdelen Farsta/ Svedmyra
i Stockholms Län
S-Dp 2004-05343-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. I planbeskrivningen ingår miljökonsekvenser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar kv Domaren och del av fastigheten Svedmyra 1:1.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Byggherren (Seniorgården AB) svarar för genomförandet av nybyggnationen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar genom sitt markägaransvar. Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och byggherren.

Byggherren ansvarar även för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten (LOD) efter samråd med Stockholm Vatten.

Stadsdelsnämnden ansvarar för framtida löpande drift och underhåll av allmänna parker och driften av allmänna gator.

Tidplan för det fortsatta planarbetet

Plansamråd	mars-april 2005
Utställning	tredje kvartalet 2005
Antagande i SBN	fjärde kvartalet 2005
Laga kraft (om ej överklagande)	fjärde kvartalet 2005
Byggstart	första kvartalet 2006

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Äganderättsförhållanden

Planförslaget omfattar fastigheten Domaren 1 samt delar av fastigheten Svedmyra 1:1 som båda ägs av Stockholms stad.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för Domaren 1 upphävs enl. administrativ bestämmelse i detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastigheten Domaren 1 skall genom fastighetsreglering ombildas i överensstämmelse med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Berörda fastigheter är i stadens ägo och staden kommer att träffa överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal med den blivande tomträttshavaren Seniorgården AB.

Byggherren står för kostnaden för exploateringen.

Markägaren står för eventuella åtgärder vid förekomst av markföroreningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

En form av ekologisk kompensation är fördröjning och infiltration av dagvatten. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna bör därför ledas till fördröjningsmagasin på tomtmark och i enlighet med VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret Strategiska avdelningens Plansektion genom plankonsult Magdalena Lindfeldt. Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Per-Olof Jägbeck från Gatu- och fastighetskontoret samt Björn de Maré från Lantmäterimyndigheten

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Planarkitekt