

PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns

- Användning av mark**
- Allmänna platser
 - LOKALGATA
 - PARK
 - Kvarterismark
 - Bostäder

- Utnyttjandegrad**
- Sjöstora byggnadsarea är 340 kvadratmeter

- Begränsning av markens bebyggande**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med fristående kompletteringsbyggnadsloshus ten våning till en sammanlagt byggnadsarea av högst 60 kvm dock högst 12 kvm per byggnad.
 - Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

- Markens användande**
- n1 Träd skall behållas. Benämnda träd får endast tas bort av ålders- eller sjukdomsskäl
 - Parkerings skall förses med blandsvädd mot bostäder
 - hkp Handikapptekering får anordnas inom 10 meter från entré.

- Utformning, utförande**
- Höcsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
 - Höcsta totalhöjd i meter över nollplanet
 - Höcsta antal våningar
 - Balkonger med konstruktion fristående från huvudbyggnaden
 - får anordnas till en total yta av max 14 kvadratmeter per plan
 - Balkonger med konstruktion fristående från huvudbyggnaden
 - får anordnas till en total yta av max 21 kvadratmeter per plan
 - Lottgång med konstruktion fristående från huvudbyggnaden får anordnas
 - Utöver angiven bygggrätt får, där stadsbyggnadsnämnden finner det lämpligt, utskjutande balkonger till ett djup av högst 2 meter och till en yta av max 30 kvadratmeter per plan samt skärmskär över entreer finnas.

- Varsämhet**
- k Vid ändring skall särskilt beaktas karaktärsdrag och värden i bebyggelsens fasader och tak.

- Dagvatten**
- Dagvattnet skall i första hand omhändrättas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudledningens anvisningar avledas från fastigheten.

- Administrativa bestämmelser**
- Genomförandebuden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.
 - Den fastighetsplan (tomtindelning) som fastställades 1954-09-14, akt. B220/1954, skall upphöra att gälla för fastigheten Träspänet 2.

- Förslag**
- Detaljplan för del av

kv Träspänet m m

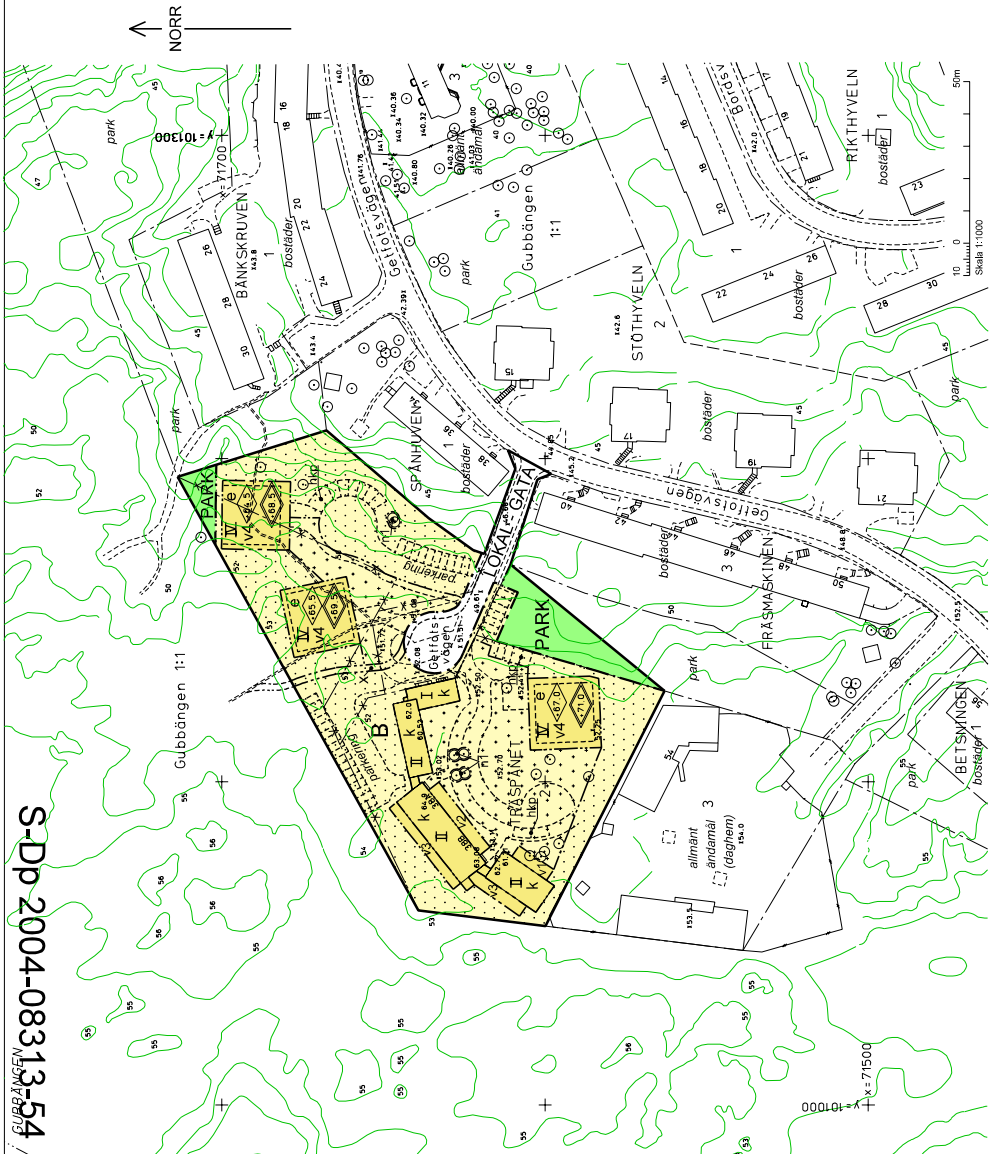
i stadsdelen Gubbängen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Yrkesstyrelsen
2005-03-08

Benkt Andrén
planchef
gotkänd av SBN
antagen av SBNKF
laga kraft

Lovisa Klåhberg
handläggare

S-Dp 2004-08313-54



ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- parkering

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)
- Fastighetsregisterkarta nr 126

GRUNDKARTA

- Kvartersområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanaekant
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: ST 74 i plan och stadens (RH 00) i höjd
Måtklass: II
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen



Förslag

Detaljplan för

Del av kv Träspånet m m

i stadsdelen Gubbängen

i Stockholm

S-Dp 2004-08313-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger möjlighet att uppföra tre nya punkthus med ca 45 lägenheter samt att bygga om en nedlagd skola till ca 14 bostäder.



Planområdet

PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget vid Geflotsvägen i Gubbängen. Det omfattar fastigheten Träspånet 2 och del av fastigheten Gubbängen 1:1. Det gränsar i öster till Spånhuven 1 och Fräsmaskinen 3, i söder till Träspånet 3 och i övrigt till ej planlagd mark och parkmark. Planområdet omfattar ca 12 000 m².

Markägoförhållanden

Staden äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan 1999 är markanvändningen för planområdet markerad som tät stadsbebyggelse. Området gränsar till natur- och parkmark. I Stockholms byggnadsordning benämns bebyggelsen kring Getfotsvägen smalhusstad och kännetecknande för denna är bl.a. det öppna planmönstret och karaktären av fritt liggande byggnader i naturlandskapet, ofta med träd och klippvallar nära in på husen.

Detaljplaner

För Träspånet 2 gäller detaljplan Pl 4031 fastställd år 1952. Fastigheten är i gällande plan avsedd för allmänt ändamål. För den intilliggande vändplanen gäller Pl 4174 fastställd år 1954. För delar av den berörda delen av Gubbängen 1:1 gäller Pl 3291 fastställd år 1946. Berörd mark är i denna gällande plan parkmark. Övrig berörd mark inom fastigheten Gubbängen 1:1 är inte detaljplanelagd.



Lövlundsskolan – bibliotek och matsal samt envånings vaktmästarbostad

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

På Träspånet 2 finns en skola, Lövlundsskolan, uppförd efter ritningar av Helge Zimdahls arkitektkontor 1952. Skolbyggnaden ägs och förvaltas av gatu- och fastighetskontoret och har enligt dem stort underhållsbehov.

Skolverksamheten har upphört och delar av byggnaden hyrs ut. Stadsmuseets gjorde en skolhusinventering 1992 och klassade då skolbyggnaden som gul, d.v.s. *Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.*

Skolan består av fyra sammanlänkade huskroppar som bildar en böjd form mot en stor rund asfalterad gård med grupper av tallar. På baksidan tar Majroskogen vid direkt intill byggnaden. Karaktäristiskt för skolbyggnaden är

fasaderna i gult tegel med partier av mönstermurning, indragna fält vid fönsterbröstningar samt en mönstermurad urtavla. Fönsteröppningarna mot skolgården är stora.

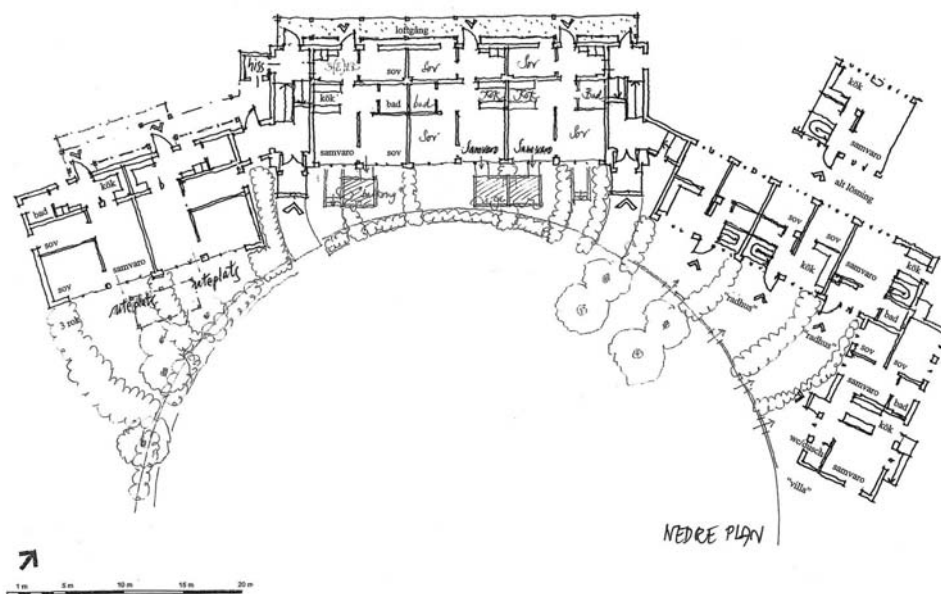
I byggnaden finns ett skyddsrum som enligt brandförsvaret ska vara kvar. På fastigheten intill, Träspånet 3, finns en förskola i två envåningsbyggnader från 1970-talet. I övrigt består intilliggande fastigheter av trevånings bostadslamellhus byggda kring 1950.

Mark och vegetation

Större delen av den obebyggda ytan på Träspånet 2 är asfalterad. Den naturmark som planområdet omfattar utgörs av hållmark med tallar och inslag av lövträd.

Ombyggnad av skolan

För att få bra lägenhetsstorlekar och tillgänglighet när man bygger om skolan föreslås att man bygger en ny hiss på baksidan samt loftgångar för att nå lägenheter i de två västliga huskropparna. Den östliga tvåvåningshuskroppen föreslås byggas om till tvåvånings radhus med entré från söder och den östligaste envåningshuskroppen som från början rymde en vaktmästarbostad kommer även i detta förslag rymma en bostad. Alla tillägg som görs ska tydligt redovisas, t.ex. ska balkonger och loftgångar byggas fristående från fasad med ett formspråk som är anpassat till skolans arkitektur men tydligt visar att det är ett modernt tillägg.



Förslag till ombyggnad av skolan, Roman Woźniak arkitekter AB / Besqab Projektutveckling AB

Ny bebyggelse

Planförslaget innehåller tre nya punkthus i fyra våningar utan källare med lägenhetsförråd på vinden. Ett av punkthusen är placerat på den befintliga skolgården, och två av dem i naturmarken mellan skolan och fastigheten Bänkskraven 1.

Punkthus är den husform som lättast passas in i naturen och som skapar den bästa tillgängligheten på en kuperad tomt i och med att man bara behöver en entrépunkt per hus.



Förslag till fasader på punkthusen, Roman Woźniak arkitekter AB / Besqab Projektutveckling AB

I förslaget ovan är fasaderna uppdelade i olika material och taket är uppbrutet med en förskjutet taknock. Syftet med detta är att ge punkthusen en slankhet och att taket inte ska vara dominerande. Ett bra exempel på uppdelning av byggnadsvolymen finns i punkthusen i Stöthyveln 2, öster om Getfotsvägen. Fasadmaterial kan t ex vara tegel och något slätare putsliknande material. Om betongelement används ska fogarnas utformning och placering i förhållande till fönster, hörn etc. särskilt beaktas. Balkonger får glasas in om det sker utan synliga vertikala profiler.



Exempel på punkthus med fasader uppdelade i olika fasadmaterial (kv. Stöthyveln 2)

Anslutning till naturmark

Närheten till naturmarken är en av de viktiga och goda förutsättningarna för planerad bebyggelse och måste vårdas och tillvaratas på bästa möjliga sätt. Anslutningen mellan bebyggelse och naturmark ska utföras så att naturmarken kommer så nära bebyggelsen som möjligt. Där naturmark under byggskedet kan komma att utsättas för skada eller annan påverkan ska marken i så stor utsträckning som möjligt återställas till ursprungligt skick.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Inom större delen av planområdet finns berg i dagen. En mindre del av den östra delen består av morän. Terrängen i de östra delarna måste delvis avjämnas genom sprängning i anslutning till de nya huskropparna. Radonmätning bör utföras på schaktbotten för att utröna markklass (låg-, medel- eller högradonmark). Alternativt utförs grund och bottenplatta radonsäkert.

Natur

Majroskogen är den nordligaste delen i Hanvedenkilen som sträcker sig från landsbygden via Botkyrka och Haninge in mot Huddinge och Stockholm. I rapporten Upplevelsevärden i Hanvedenkilen som Regionplane- och trafikkontoret har gett ut 2004 uppges Majroskogens skogskänsla vara av högt eller mycket högt värde, dvs ett större, sammanhängande skogsområde med uppvoxen karaktär och ett visst mått av tystnad och avskildhet.

Friytor och rekreation

Med anknytningen till Majroskogen har planområdet mycket goda rekreativomöjligheter. Befintliga stigar leder in i skogen dels i nordöstra delen av planområdet och dels nordost om skolbyggnaden. Dessa entréer till skogen bevaras. Söder om Getfotsvägen finns Gradhyveln som är ett mindre naturområde med blandskog mellan husen. Gubbängens idrottsplats ligger ca 600 m från planområdet. Närlek anordnas inom fastigheten.

Service

Förskola finns på angränsande tomt. Gubbängens centrum med butiker samt grundskola och gymnasium ligger knappt 1 km från de planerade bostäderna.

Skyddsrum

Det befintliga skyddsrummet i skolbyggnaden ska bevaras som skyddsrum.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Det är ca 600 m från planområdet till T-banestation Gubbängen. Dessutom finns en busshållplats vid Getfotsvägen där servicelinje 103 stannar.

Parkering och angöring

Fastigheten angörs via den uppfart som finns till skolan idag. Bilplatsbehovet tillgodoses på tomtmark. I planen finns illustrerat 48 parkeringsplatser vilket ger 0,22 platser per rumsenhet, i enlighet med stadens parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Nya punkthus med hiss och tillgängliga badrum förbättrar den totala handikapptillgängligheten i stadsdelen som till stor del består av trevåningshus utan hiss. Stadens program för tillgänglighet i utemiljön ska följas. Angöring och handikapparkeringsplatser skall ordnas inom 10 m från entréer.

Planområdet ligger på en höjd ovanför Getfotsvägen och den befintliga tillfarten har en lutning på ca 1:8. Att minska lutningen på angöringsvägen bedöms inte vara möjligt utan att göra mycket stora ingrepp i naturen. En alternativ gångväg upp till fastigheten med en lutning på max ca 1:60 är över daghemmets gård (Träspånet 3). Inom fastigheten klaras utemiljöprogrammets krav.

Miljökonsekvenser

Naturvårdsbyrån Orback AB har gjort en miljökonsekvensutredning efter underlag från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Den viktigaste negativa miljökonsekvensen i planförslaget är enligt utredningen ingreppet i naturmark, och vad det kan ha för effekter på de gröna sambanden i stadsdelen.

Det aktuella detaljplaneförslaget har justerats efter synpunkter i utredningen. Föreslagen bebyggelse tar naturmark i anspråk i områdets östra del. I den västra delen innebär förslaget en utökning av grönytorna genom att man anlägger trädgårdar m.m. på den asfalterade skolgården.

Terrängen i de östra delarna måste delvis avjämnas genom sprängning i anslutning till de nya huskropparna, men byggnadernas höjdsättning och exakta placering anpassas till terrängförhållandena för att minimera behovet av sprängning.

För att upprätthålla de gröna sambanden mellan Majroskogen och grönområdena söder om Getfotsvägen behålls i planförslaget så mycket naturmark som möjligt mellan husen. Mellan kv. Träspånätet och kv. Bänkskruven behålls ett stycke parkmark för att säkra den större stigen in till skogen. En passage genom planområdet fram till en befintlig stig in i skogen görs allmänt tillgänglig genom x-bestämmelse på plankartan.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagen grönmark föreslås i första hand att man gör åtgärder enligt den skötselplan för Majroskogen som Gatu- och fastighetskontoret tog fram 1995. Dessutom skulle man kunna utreda och restaurera den störda våtmarken intill gångvägen genom Majroskogen.

Teknisk försörjning

Fastigheten avses anslutas till befintliga nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Vatten- och avloppsledningarna måste kompletteras/bytas ut från Getfotsvägen.

Dagvatten

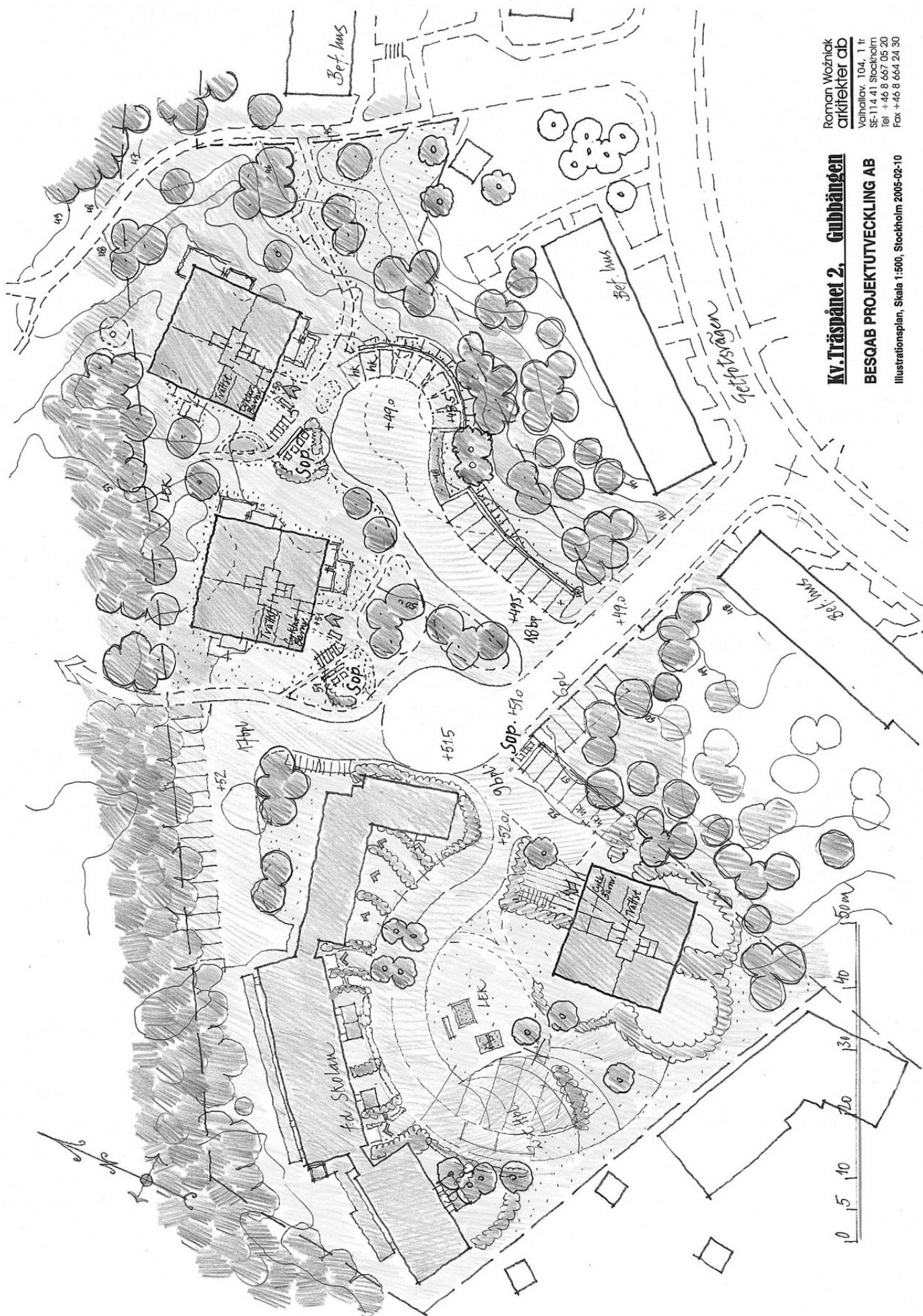
Eftersom större delen av planområdet består av berg i dagen bedöms förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet lokalt dåliga. Det troliga är därför att dagvatten måste kopplas på befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Plats för soptunnor alternativt mindre sophus finns redovisat nära entrén till varje punkthus. Från bostäderna i den ombyggda skolan blir det 20-60 meter till soptunnan om man utnyttjar läget vid det närmaste punkthuset, där sopbilar har möjlighet att angöra och vända utan att backa. Om man istället placerar sopkärnen 15 meter från vägen blir det 50 meter att gå som längst för de boende i den ombyggda skolan.

Bengt Andréén
Planchef

Lovisa Kihlborg
Planarkitekt



Roman Woźniak
arkitekter AB
Valhallav. 104, 1 tr
SE-114 41 Stockholm
Tel +46 8 667 05 20
Fax +46 8 664 24 30

Kv. Träspånel 2, Gubbängsen
BESQAB PROJEKTUTVECKLING AB
Illustrationsplan, Skala 1:500, Stockholm 2005-02-10



Förslag

Detaljplan för

Del av kv Träspånet m m

i stadsdelen Gubbängen

i Stockholm

S-Dp 2004-08313-54

HANDLINGAR

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

BAKGRUND

Besqab projektutveckling AB har fått markanvisning för bostäder på och intill fastigheten Träspånet 2 i Gubbängen. Bolaget vill också köpa den befintliga skolbyggnaden på fastigheten av staden och bygga om den till bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande tidplan gäller för det fortsatta planarbetet:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Plansamråd | mars-april 2005 |
| Utställning | tredje kvartalet 2005 |
| SBN antagande | fjärde kvartalet 2005 |

Möjlig byggstart är första kvartalet 2006.

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse mellan Besqab projektutveckling AB och Stockholms gatu- och fastighetsnämnd. Besqab projektutveckling AB ska ansvara för åtgärder inom kvartersmark. Gatu- och fastighetsnämnden svarar för åtgärder inom den gatu- och parkmark som berörs.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphävs en gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall ett område av Gubbängen 1:1 överföras till Träspånet 2. Fastigheten Träspånet 2 kommer därefter att motsvara detaljplanens kvartersdel.

Träspånet 2 kan därefter genom avstyckning delas upp i flera fastigheter. Ett sådant genomförande kräver dock att vissa gemensamhetsanläggningar inrättas för t.ex. tillfarter, parkering, gårdsytor, ledningar mm.

Servitut

Rätten att ha allmän gång- och cykeltrafik på den ombildade fastigheten Träspånet 2 säkras genom avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Skolbyggnaden avses förvärvas av byggherren. Marken förvärvas av byggherren eller upplåts med tomträtt efter genomförd fastighetsbildning. Byggherren ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark, samt de anpassningar som krävs till omgivande kvartersmark och allmän platsmark. För staden medför planen kostnader för ombyggnad av vändplan vid Getfotsvägen samt åtgärder i park och naturmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdraget i området varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. Vatten- och avloppsledningar till den befintliga skolbyggnaden måste bytas ut från Getfotsvägen.

Dagvatten ska så långt det är tekniskt möjligt omhändertas på kvartersmark.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Bo Tillberg, Lantmäterimyndigheten och Per Olof Jägbeck, Gatu- och fastighetskontoret.

Bengt André
Planchef

Lovisa Kihlberg
Planarkitekt