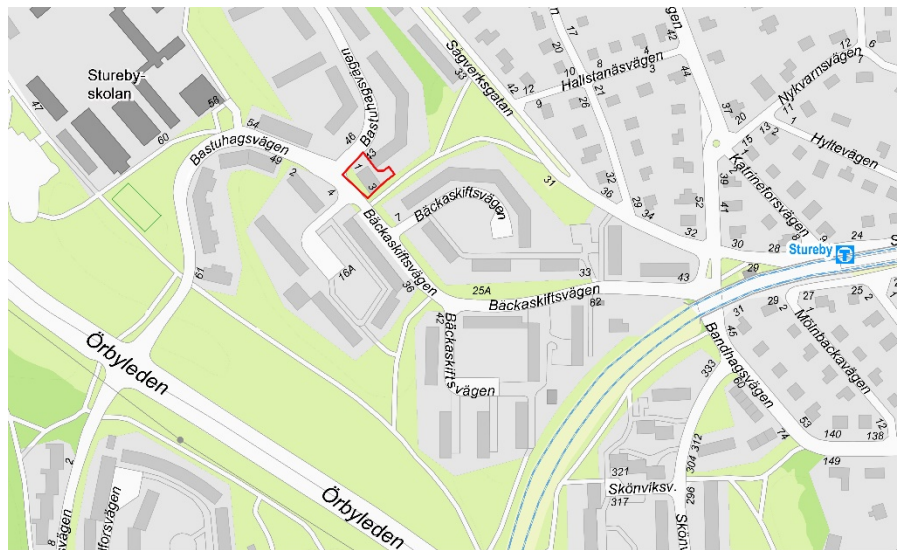


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Farfarstäppan 2 m.fl. i stadsdelen Stureby, S-Dp 2021-08631



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny byggnad med studentbostäder och centrumändamål i bottenvåningen. Byggnaden ska genom placering, skala och utformning bidra till att utveckla platsen som lokalt centrum och mötesplats.

Förslag till ny detaljplan innehåller en byggnad med cirka 26 studentbostäder och lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen, miljöhus samt garage under mark. Förslaget bekräftar också del av befintlig gata.

Inom planområdet finns en byggnad som tidigare haft en central funktion som butik i området. Byggnaden har tappat många av sina ursprungliga detaljer och kvaliteter. Det miljöskapande och arkitektoniska värdet bedöms därför vara förhållandevis svagt. Byggnaden används idag som kontor. Den omgärdas av asfalterade ytor som huvudsakligen fungerar som lastyta och parkering. Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs.

Den nya byggnaden ska inordna sig i områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Den utgör fond från omkringliggande gator, blir viktig för orienterbarheten i området och markerar det lokala centrumet.

För att den nya byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse samtidigt som den får en egen identitet, föreslås samma fasadmateriell som på befintlig byggnad medan material och detaljer i sockelvåning, balkonger, fris och räcken tillför platsen något nytt. Förslaget är högre än befintlig byggnad, placeras närmre gatan och har entréer mot båda gatorna. Bilparkering anordnas främst i garage för att möjliggöra en bostadsnära gård. En karaktärsgivande tall inom planområdet skyddas.

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

Start-PM	21 oktober 2021
Samråd	14 februari - 28 mars 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q1 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar.....	9
Platsen.....	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Markavvattning.....	12
Dagvatten.....	12
Befintlig byggnad	12
Landskapsbild	14
Stadsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	16
Kommersiell service.....	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker.....	17
Planförslag.....	19
Ny bebyggelse	21
Gestaltungsprinciper	23
Allmän plats	29
Gator och trafik	30
Teknisk försörjning.....	31
Konsekvenser.....	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	33
Naturmiljö.....	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Landskapsbild/stadsbild.....	34
Intilliggande byggnad	35
Kultuhistoriskt värdefull miljö	36
Störningar och risker	37
Ljusförhållanden och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	39
Tidplan	39
Genomförande.....	40

Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner.....	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	42

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:

- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns arkitektkontor, 2022)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2023)
- *Trafikbillerutredning* (Structor, 2022)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Brandkonsulten, 2022)
- *PM Översiktlig miljöteknisk undersökning* (Structor, 2022)
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2022)
- *MUR, Markundersökningsrapport* (Treeline, 2022)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, inklusive solstudie* (General Architecture, 2022)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Daniel Sandström och kartingenjör José Sterling på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även exploateringsingenjör Abdifatah Sahal och landskapsarkitekt Peter Staflin från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid korsningen Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen i Stureby. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 26 studentbostäder i ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

Inom planområdet finns en byggnad som tidigare haft en central funktion som butik i området. Byggnaden har tappat många av sina ursprungliga detaljer och kvaliteter. Det miljöskapande och arkitektoniska värdet bedöms därför vara förhållandevis svagt. Byggnaden används idag som kontor. Den omgärdas av asfalterade ytor som huvudsakligen fungerar som lastyta och parkering. Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs.

Den nya byggnaden ska inordna sig i områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Den markerar det lokala centrumet, utgör fond från omkringliggande gator och blir viktig för

orienterbarheten i området. Samtidigt ska mötet med omgivande bebyggelse och parkstråk hanteras med anpassning och hänsyn till platsens karaktär.

För att den nya byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse, samtidigt som den får en egen identitet, föreslås samma fasadmateriell som på befintlig byggnad och detaljer i enkla men beständiga material, medan material och detaljer i sockelvåning, balkonger, fris och räcken tillför platsen något nytt. Byggnaden placeras närmre gatan än befintlig byggnad och bottenvåningens fasader ska ha en öppen karaktär. Bilparkering anordnas främst i garage för att möjliggöra en bostadsnära gård. En karaktärsgivande tall inom planområdet skyddas.

Intill byggnaden går ett parkstråk som bland annat används av barn till och från Sturebyskolan. Förslaget bedöms bidra till att områdets och parkstråkets trygghet, trivsel och service ökar. En utveckling av fastigheten bedöms även stärka kopplingen till närliggande stadsdelar och den stadsutveckling som planeras på Örbyleden.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger vid korsningen Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen i sydvästra Stureby, cirka 200 meter öster om Sturebyskolan och cirka 500 meter väster om Sturebys tunnelbanestation. Planområdet är cirka 890 kvadratmeter stort.



Planområdet markerat med svart gräns.

Planområdet omfattar fastigheten Farfarstäppan 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB. Planområdet omfattar även del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I regionplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, är Stureby markerat som ett primärt bebyggelseläge. Detta innebär att området har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Översiktsplan

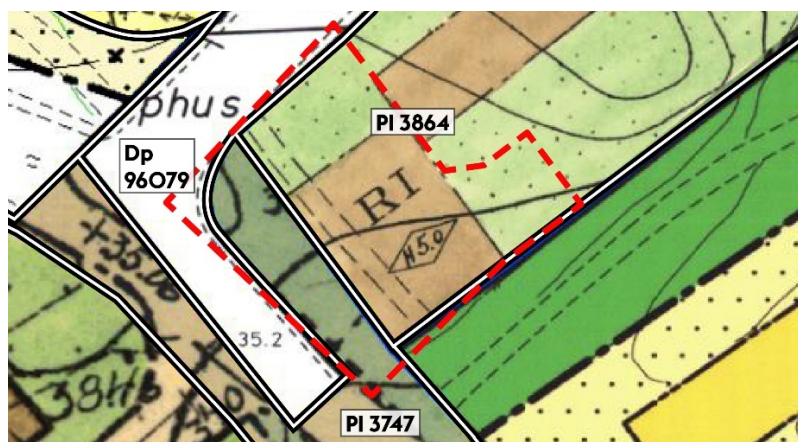
Stureby är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas utifrån en medvetenhet om områdets nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lokala centrum och befintliga parker är viktiga att stärka. Örbyleden, cirka 250 meter sydväst om planområdet, är utpekad som framtida urbant stråk.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

Stads- och detaljplaner

Planområdet omfattar del av stadsplanerna *Pl 3747* och *Pl 3864*, fastställda 1951, samt del av detaljplanen *Dp 96079*, från 1996.



Gällande planer med plangränser (svartvita). Planområdet (röd streckad).

Pl 3747 medger park och garageändamål och Pl 3864 medger handel i en våning. Dp 96079 medger gata. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Kommunala beslut i övrigt

Ett start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2021. Nämnden framförde vikten av att lokaler för verksamheter fortsatt inryms i bottenvåningen för att inte förlora stadsmässiga värden och att hänsyn behöver tas till närbelägna, befintliga bostäder. Nämnden framförde även att en rivning av befintlig byggnad kan vara motiverad för att utveckla stadsmiljön och tillskapa fler bostäder.

Markanvisning

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet till Bäckaskiftshuset AB.

Riksintressen

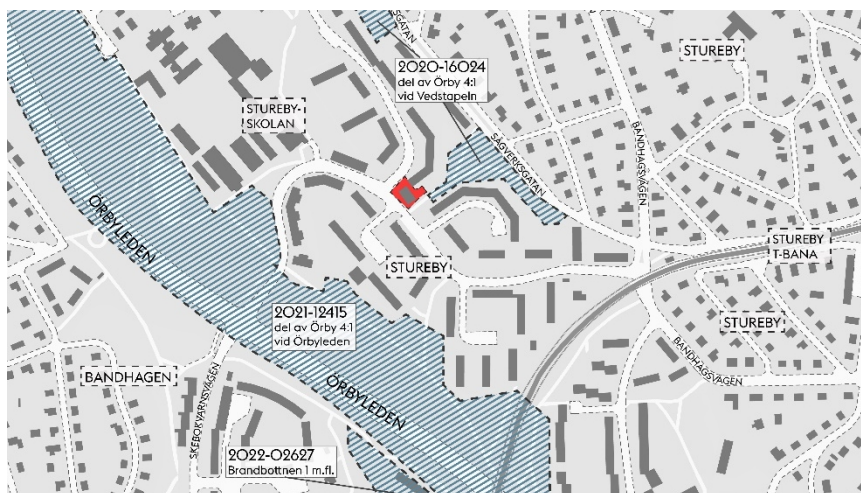
Inga riksintressen berör planområdet.

Stockholms byggnadsordning

Denna del av Stureby karaktäriseras som grannskapsenhet. I vägledningen anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Pågående detaljplaner i området

- *Del av Örby 4:1 vid Vedstapeln* (dnr 2020-16024) planläggs för cirka 70 seniorbostäder längs Sågverksgatan. I granskningsskede.
- *Del av Örby 4:1 vid Örbyleden* (dnr 2021-12415) syftar till att omvandla Örbyleden från trafikled till stadsgata. Planläggs för cirka 1200 bostäder, förskola, lokaler och park. I startskede.
- *Brandbottnen 1 m.fl.* (dnr 2022-02627) planläggs för cirka 85 bostäder vid Mosstenabacken i Bandhagen. Planen är i startskede.



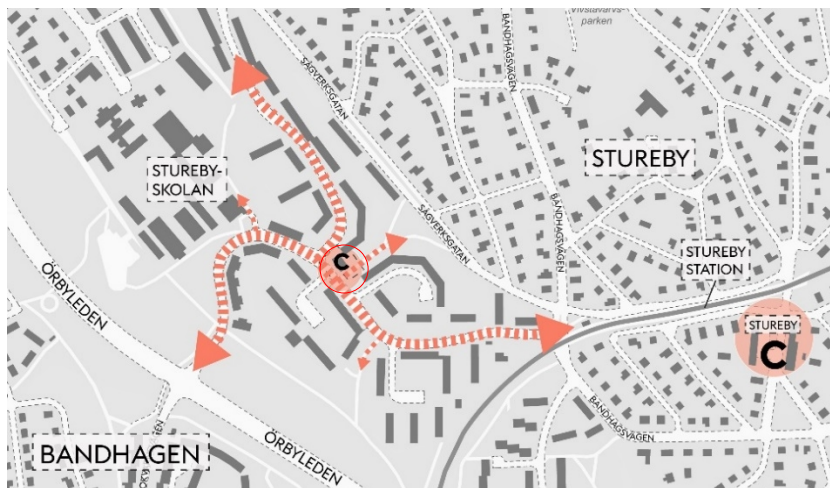
Planområdet (rött) och pågående detaljplaner i området (blåskrafferade).

Förutsättningar

Platsen

Planområdet ligger mellan Stureby centrum, Sturebyskolan och Örbyleden – i knutpunkten av områdets lokalgator och parkstråk. Örbyleden ska omvandlas från trafikled till stadsgata och planläggning för cirka 1200 bostäder pågår.

Den före detta butiksbyggnaden berättar, tillsammans med befintliga centrumfunktioner intill planområdet, om grannskapsplaneringens idé med bostäder, arbetsplatser och service i mindre enheter. Parkstråket intill planområdet är en del av ett större nätverk av gångvägar mellan Stureby och Bandhagen och används flitigt av barn till och från Sturebyskolan.



Planområdet (markerat med röd ring) ligger i knutpunkten mellan områdets lokalgator och parkstråk.

Natur

Mark och vegetation

Utemiljön inom Farfarstäppan 2 är huvudsakligen asfalterad. Närmast Bastuhagsvägen finns några mindre gräsytor och en tall. Intill korsningen finns en björk och en liten yta med berg i dagen.

Sydöst om planområdet finns ett mindre parkstråk. I parkstråket går en asfalterad gångväg mellan Bäckaskiftsvägen och Sågverksgatan. Gångvägen kantas av gräs, buskage och uppväxta träd. Nordöst om planområdet breder parkstråket ut sig och bildar ett mindre parkrum, en liten gräsyta omgärdad av uppväxta träd. Parken har en sparsam skötsel och är till stor del igenväxt, vilket ger begränsad genomsikt längs gångstråket och från de angränsande gatorna.



Befintlig byggnad på Farfarstället 2 till vänster och parkstråket till höger.

Naturvärden

Området har en tydlig grön karaktär. Naturmark är medvetet sparad och bebyggelsen ligger huvudsakligen som hus i park. Planområdet är till stor del hårdgjort och bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Parkstråket intill planområdet kan däremot ha betydelse som spridningsstråk för vedlevande insekter på tall. I planområdets norra hörn, intill Bastuhagsvägen, finns en äldre, karaktärsgivande tall. Tallen utgör ett typiskt exempel på grannskapsenhetens sparade naturlandskap. Inför nästa skede ska en arborist inventera och analysera trädets förutsättningar samt ge förslag på åtgärder som eventuellt kan behövas.



Tallen i planområdets norra hörn. Foto taget från Bastuhagsvägen.

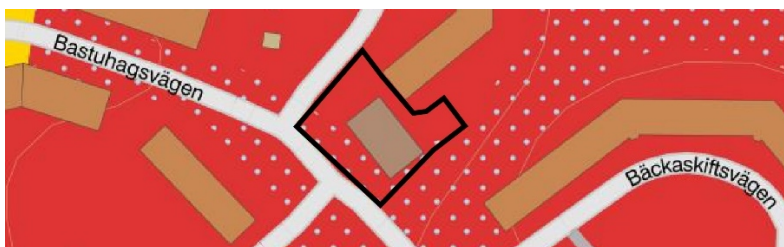
Rekreation och friluftsliv

Parkstråket intill planområdet är en viktig länk mellan Sturebys villaområde och flerbostadshusen i sydvästra Stureby. Gångvägen i parken är asfalterad, belyst och en del av ett större sammanhängande gångvägsnät mellan Bandhagen och Stureby.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består huvudsakligen av urberg med inslag av morän och bedöms ha goda grundläggningsförhållanden.



Jordartskarta över aktuellt område (SGU). Planområdet (svart linje) utgörs huvudsakligen av berg (röd yta) med delvis moräntäckning (grå prickar).

Ras/skred

Enligt den geotekniska utredningen som gjorts (Treeline, 2022) förefaller det inte finnas någon risk för ras eller skred.

Markradon

Planområdet består av låg- och normalradonmark.

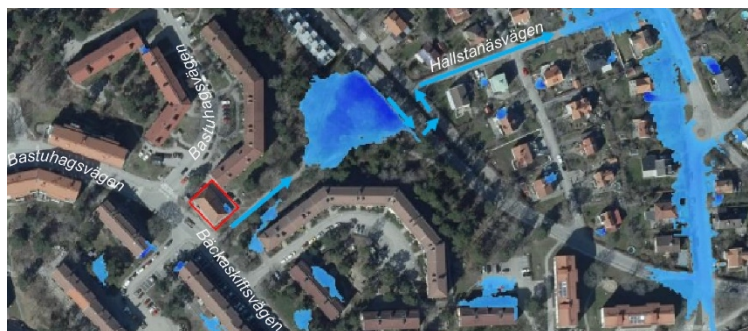
Teknisk försörjning

Avloppsledningar i området är av kombinerat system, vilket innebär att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. El- och telenät finns framdragna till området. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet är låg. Genom planområdet sträcker sig två flödesvägar som uppkommer vid ett 100-årsregn. Regnvatten ansamlas i parken nordost om planområdet där det till viss del infiltreras och sedan rinner vidare österut längs Hallstanäsvägen.



Lågpunkter (blå ytor) och flödesvägar (pilar) vid 100-årsregn (Bjerking).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

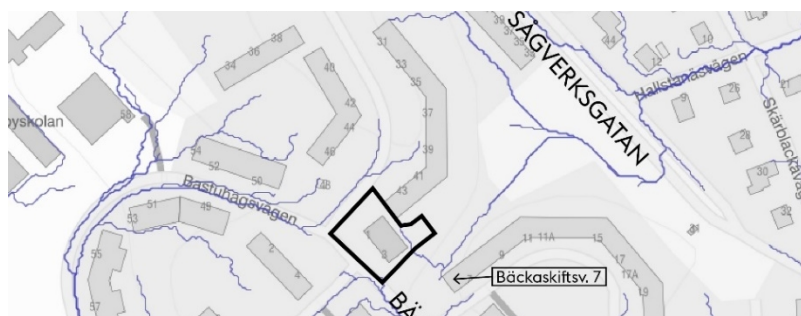
Planområdet är beläget inom de naturliga avrinningsområdena Magelungen och Mälaren-Årstaviken. Inget dagvatten tillförs dessa recipienter eftersom allt dagvatten avleds via ett tekniskt ledningssystem till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS, november 2022 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Markavvattning

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Marken inom planområdet har låg infiltrationsförmåga. Dagvatten rinner mot nordost där det ansamlas i höjd med byggnaden på Bäckaskiftsvägen 7, innan det rinner vidare längs parkstråket och samlas upp i höjd med Sägverksgatan.



Flödesvägar. Planområdet markerat med svart linje.

Befintlig byggnad

Befintlig byggnad utgör fond från både Bastuhagsvägen västerifrån och säckgatan framför byggnaden. Byggnaden ligger rätvinkligt till bostadshuset på Farfarstäppan 1 och snett i förhållande till gatorna.



Befintlig byggnad. Fasad mot Bäckaskiftsvägen.

Platsen var ursprungligen tänkt för garageändamål. Befintlig butiksbyggnad byggdes i början av 1950-talet. Den har cirka 150 kvadratmeter lokalyta, men används idag som kontor.

En kulturmiljöutredning har tagits fram för att beskriva byggnadens historik, kulturhistoriska värde och status samt ge råd och vägledning inför planarbetet (Nyréns, 2022). Byggnaden har en tidstypisk men förhållandevis enkel karaktär. Dess höjd och utformning avviker från omgivande bostadsbebyggelse. Den är fristående, i en våning och detaljeringsgraden är relativt låg, vilket delvis beror på att delar av byggnaden har förvanskats och förändrats över tid. Den har genomgått flera ombyggnader – bland annat har entréparti, dörrar, skärmtak och lastkajer bytts ut eller tagits bort.

Fasaden är i rött tegel med stor nyansvariation och en sockel i betong. Skyltfönstren, i brunmålat trä och med inbyggda markiser, är ursprungliga. Entrépartiet är i aluminium och uppglasat. Byggnaden har ett valmat tak i plåt försett med tegelpannor. Invändigt har byggnaden genomgått stora förändringar vid flera tillfällen.

Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms främst ligga i dess volym, tegelfasader och karaktäristiska takform. Genom ovarsamma förändringar har den tappat många av sina ursprungliga detaljer och kvaliteter, vilket innebär att det miljöskapande och arkitektoniska värdet bedöms vara förhållandevis svagt. Eftersom den inte längre används som butik har den även tappat sitt kontinuitetsvärde. Byggnaden i sig, som enskilt objekt, bedöms därmed inte bidra till platsen men dess ”centrumfunktion” bedöms ändå vara viktig för området som helhet.

Landskapsbild

Terrängen i Stureby är relativt kuperad. Sprickdalar orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning och är en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

Stadsbild

Stureby består till stor del av villastad, men de södra och västra delarna utgörs av ett mindre flerbostadshusområde. Området är planerat enligt grannskapsenhetens idéer och hänger karaktärsmässigt ihop med bebyggelsen i Bandhagen på andra sidan Örbyleden. Kännetecknande för grannskapsenheten är den sparade naturmarken samt de sammanhängande gröna gårdarna och parkerna. Bostäder, arbetsplatser och service blandas i mindre enheter. Sydvästra Stureby uppvisar tydliga karaktärsdrag av grannskapsenheten, om än i liten omfattning. Området är tydligt omgivet av en grön krans, har tillgång till närservice och med tydliga trafikhierarkier.



Snedbild över närområdet. Planområdet markerat med svart linje.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i sydvästra Stureby utgörs huvudsakligen av lamellhus från 1950-talet i tre till fyra våningar, ofta i ljus puts eller rött tegel. I närområdet finns senare tillägg, både lamellhus i fyra våningar från 2010-talet och radhus från tidigt 2000-tal. Bebyggelsen följer mestadels topografin vilket förstärker stadslandskapet.



Bebyggelsen i sydvästra Stureby är huvudsakligen från 1950-talet, men senare tillägg finns. (Bild: General Architecture).

Bebyggelsen är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att den är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Kulturhistorisk klassificering. Planområdet markerat med lila linje.

Byggnaden närmast Farfarstäppan 2, på Farfarstäppan 1, är ett bostadshus från 1950-talet i rött tegel med stor nyansvariation.

Byggnadens sockelvåning är markerad med ljusgråa stenplattor och stora fönster.



*Bostadshuset på Farfarstäppan 1 i rött tegel med stor nyansvariation.
Sockelvåningen är markerad med ljusgråa stenplattor och stora fönster.*

Offentlig service

Skola och förskola

200 meter väster om planområdet ligger Sturebyskolan (f-9). I närheten finns även ett antal kommunala förskolor. Intill Sturebyskolan finns en park med lekplats.

Sjukvård

Närmsta vårdcentral är Stureby vårdcentral vid Svedmyraplan. Där finns även ett vårdboende och ett apotek.

Kommersiell service

Intill planområdet, på Farfarstäppan 1, finns en liten livsmedelsbutik och ett kafé. Direkt öster om planområdet finns en pizzeria. Tillsammans bildar de ett litet, lokalt centrum.



Planområdet (svart linje) och närliggande service och skola.

Stureby har ett mindre centrum med ett begränsat utbud cirka 700 meter öster om planområdet. Ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service finns i Bandhagens centrum, cirka 600 meter söder om planområdet och vid Svedmyraplan, drygt en kilometer öster om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Intill planområdet finns lokalgatorna Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen. Från Bäckaskiftsvägen leder några mindre återvändsgator in i bostadsbebyggelsen. Bastuhagsvägen ansluter till Örbyleden cirka 250 meter söder om planområdet.

Biltrafik

Bastuhagsvägen trafikeras av cirka 700 fordon per dygn och Bäckaskiftsvägen trafikeras av cirka 200 fordon per dygn. Längs båda gatorna finns gatuparkering.

På Farfarstämpan 2 finns fem parkeringsplatser. Platserna nås från Bastuhagsvägen, norr om befintlig byggnad.

Gång- och cykeltrafik

Längs Bäckaskiftsvägen finns kombinerad trottoar och cykelbana och längs Bastuhagsvägen finns trottoar. I övrigt sker cykling i blandtrafik i området.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter från Sturebys tunnelbanestation. Därifrån tar det sju minuter till Gullmarsplan och 19 minuter till T-centralen. Intill fastigheten, på Bastuhagsvägen, finns en busshållplats. Hållplatsen trafikeras av närtrafiklinje 906 mellan Svedmyra och Högdalen.

Störningar och risker

Förorenad mark och byggnad

En utredning har tagits fram där en miljöprovtagning genomförts (Structor, 2022). Uppmätta nivåer i proverna understeg haltnivåer för känslig markanvändning, bortsett från en provpunkt där halten av krom översteg nivån för känslig markanvändning och i två provpunkter där halten av krom och bly översteg nivåerna för mindre ringa risk. Eventuell återanvändning av dessa massor på annan plats behöver anmälas till och godkännas av tillsynsmyndigheten.

Intill Bäckaskiftsvägen har en mindre yta påvisat för höga värden av totalsvavelhalt, vilket indikerar att det kan förekomma bergmassa som är syraproducerande vid bergschakt. Detta behöver beaktas vid eventuell sprängning. En kompletterande analys och provtagning behöver genomföras inför eventuell återanvändning.

I samband med att markföreningarna påträffades lämnade byggaktören enligt 10 kap. miljöbalken och 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd in en underrättelse till Stockholms miljöförvaltning. Stockholms miljö- och hälsoskyddsnämnd svarade och delade utredningens bedömning om att föreningssituationen inte påkallar något ytterligare behov av utredning.

Ett stickprov i befintlig byggnads betongstomme uppvisade för hög andel sexvärt krom. Betongen är inte tänkt att återanvändas som fyllnadsmassa, varför inga ytterligare utredningar bedöms nödvändiga. Inför rivning av befintlig byggnad ska en miljöinventering och rivningsplan tas fram.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet.

Buller, stomljud och vibrationer

En bullerutredning har tagits fram (Structor, 2022). Riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom planområdet. Planområdet utsätts för trafikbuller från Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen. Ljudnivån vid fasad längs vägarna är mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Planområdet ligger cirka 250 meter från tunnelbanespår och risken för att nivåer av stomljud eller vibrationer överskrids bedöms som liten.

Planförslag

Planförslaget innehåller en byggnad med cirka 26 studentbostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen om minst 140 kvadratmeter mot Bäckaskiftsvägen, Bastuhagsvägen och parkstråket. Intill byggnaden möjliggörs ett miljöhus. Detaljplanen medger studentbostäder (B1) och lokaler för centrumverksamhet (C1). Den bekräftar även en mindre yta av gata (GATA).

Den befintliga byggnaden i en våning har tidigare haft en central funktion som butik i området. Den nya byggnaden ska genom sitt läge, funktion och utformning främja den lokala samhörigheten, bidra till att utveckla det lokala centrumet och stärka platsen som mötesplats. Planförslaget förutsätter att befintlig byggnad rivs.

Volym och gestaltning tar sin utgångspunkt i planområdets läge – en lokal nod i grannskapsenhetens bebyggelse. Byggnaden markerar det lokala centrumet, utgör fond från omkringliggande gator och är viktig för orienterbarheten i området. Samtidigt behöver mötet med omgivande bebyggelse och parkstråk hanteras med anpassning och hänsyn till platsens karaktär. Detta ställer krav på en tydlig arkitektonisk idé och en gestaltning som kan kommunicera och hantera båda dessa förutsättningar.



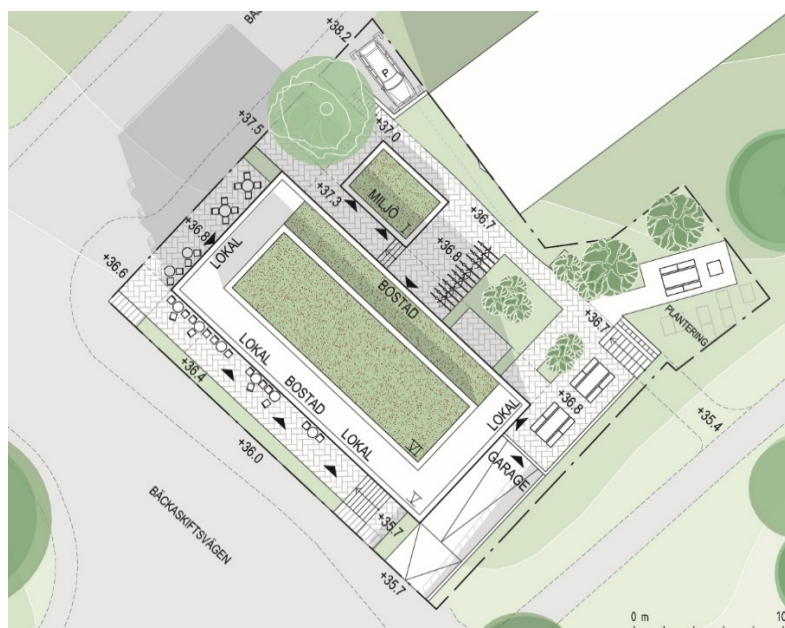
Förslaget ligger i knutpunkten av områdets lokalgator och parkstråk (Bild: General Architecture).

Sockelvåningen är viktig för platsen som lokalt centrum. Den tillför nya kvaliteter, får en social funktion som interagerar med gatornas liv och rörelse och bedöms öka tryggheten i parkstråket. Entréer, lokaler och stora uppglasade fönster vänder sig mot gatorna och parkstråket. Byggnadens höjd är anpassad till omkringliggande bebyggelse och träd. Den föreslås vara fem våningar med en sjätte våning som är indragen från alla sidor.



Fasad mot Bäckaskiftsvägen (Bild: General Architecture).

På byggnadens norra sida föreslås en bostadsgård. För att skapa en så stor gård som möjligt anordnas cykel- och bilparkering i garage under byggnaden och gården. Garaget angörs via ramp på byggnadens östra sida. Rampen byggs delvis över med gård. På gården anordnas miljöhus, cykelparkering och en plats för bil.



Illustrationsplan (Bild: General Architecture).

Projektet bedöms kunna bidra till att öppna upp, tydliggöra och öka tillgängligheten till parkstråket genom att slanten planas ut och att befintliga buskar och sly tas bort i samband med genomförandet. Lokalen med stora uppglasade fönster mot parkstråket bidrar till att öka tryggheten.

Gestaltungsprinciper och hur de regleras genom bestämmelser i detaljplanen beskrivs mer ingående under rubriken ”Gestaltungsprinciper”.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya byggnadens placering är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Jämfört med befintlig byggnad är fotavtrycket smalare men något längre. Byggnaden ”vrids” för att ligga närmare och parallellt med Bäckaskiftsvägen. Detta ska bidra till att aktivera gaturummen samt synliggöra och öka tillgängligheten till centrumverksamheten. Vridningen görs också för att skapa en större bostadsgård och att få ett längre avstånd till bostadsbyggnaden på Farfarstjärnan 1. Avståndet mellan byggnaderna är som minst vid det befintliga bostadshusets södra hörn, cirka nio meter.

Byggnaden ska inordna sig i områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Den arkitektoniska idén utgår från en samtida tolkning av grannskapsenheten genom volym, form- och färgskala, proportioner och funktioner. Ett tydligt och enkelt formspråk och material av hög kvalitet är vägledande för den nya byggnadens gestaltning.

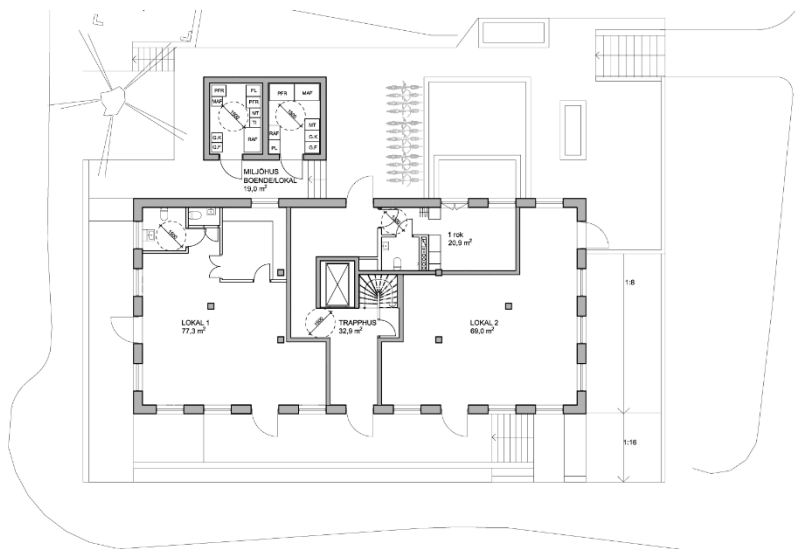
Byggnaden har en tydlig vertikal och horisontell fasaduppbyggnad. Den horisontella indelningen är tredelad med markerad sockelvåning, normalplan samt en indragen översta våning med platt tak. Entréer, fönster och balkonger är regelbundet och jämnt utplacerade över byggnadens fasader för att skapa en tydlig och balanserad komposition som stärker upplevelsen av platsen som nod. På sockelvåningen mot gården tillåts en annan placering av fönster och entréer.



Fasad mot Bäckaskiftsvägen (Bild: General Architecture).

Byggnadshöjden är anpassad efter stadsbilden. Takfoten är i nivå med grannbyggnadens takfot, men den indragna våningen har en något högrenock för att markera platsen som nod. Indraget är från byggnadens alla sidor och syftar till att anpassa takfotens höjd till området, skapa ett mjukare avslut av byggnaden samt att få mer ljus till gården och byggnaden intill. Den översta våningen innehåller två mindre lägenheter med takterrass på södra, östra och västra sidan. På norra sidan är indraget, liksom taket i övrigt, vegetationsbeklätt.

Byggnadens bottenvåning föreslås innehålla två verksamhetslokaler, en mindre studiolägenhet mot bostadsgården, trapphus och teknikutrymmen. Bostäder tillåts inte i byggnadens bottenvåning mot gata eller park.



Bottenvåning med lokaler och entréer mot gata (Bild: General Architecture).

Entréer till verksamhetslokalerna placeras mot såväl Bäckaskiftsvägen som Bastuhagsvägen. En entré till ena lokalen möjliggörs ut mot en trappa till parkstråket. Entréer till bostäderna anordnas från Bäckaskiftsvägen och från gården.



Fasad mot Bastuhagsvägen. Tall som ska sparas till vänster (Bild: General Architecture).

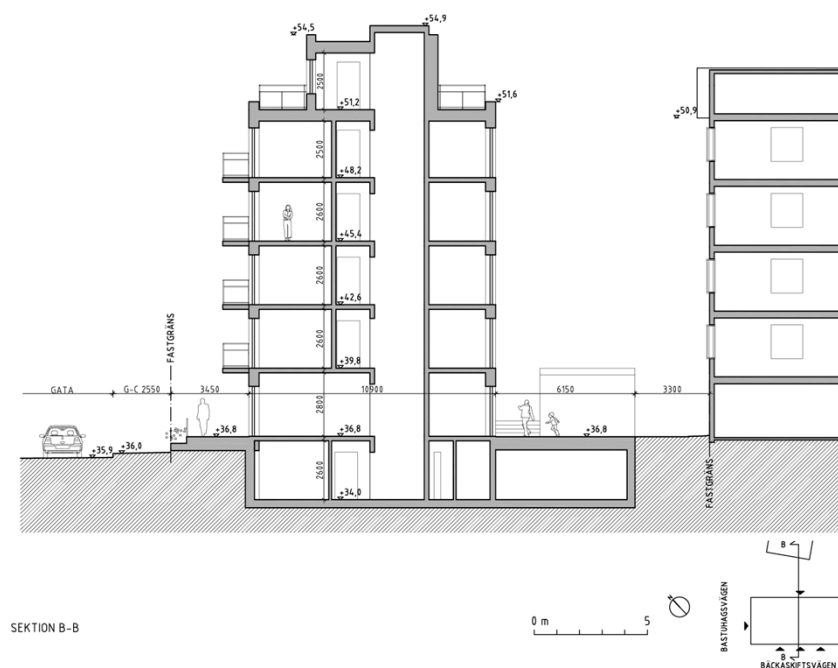
Idag omgärdas entrén till parkstråket av buskar och sly. För att tydliggöra entrén till parkstråket bör förslaget gestaltas så att slänten mot gångvägen jämnas ut och att slyn tas bort. En planteringszon längs byggnadens östra sida skapar en mjuk övergång mellan parkstråkets gräsytor och byggnaden. Verksamhetslokalen med stora uppglasade fönster och studentlägenheterna mot parkstråket bedöms öka tryggheten.

Gestaltungsprinciper

Byggnaden är väl synlig från omgivande gator och viktig för orienterbarheten i området. På grund av sitt läge och sin centrumfunktion behöver byggnaden smälta in i omgivningen samtidigt som den måste utformas med hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfullt utformade detaljer.

Detaljplanen reglerar både byggnadens och miljöhusets volymer. Byggnaden är i fem våningar plus en indragen våning med en reglerad högsta nockhöjd på +52 respektive +54,7 meter över

nollplanet. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven nockhöjd, men en mindre hisstopp får sticka upp 0,5 meter över angiven nockhöjd. Hisstoppen placeras indraget från fasad för att inte synas från gatorna, parkstråket eller gården. Byggnadens tak, liksom terrassvåningen mot Farfarstäppan 1, är vegetationsbeklätt vilket regleras på plankarta med planbestämmelse (f3).



Sektion. Bäckaskiftsvägen till vänster och befintligt bostadshus på Farfarstäppan 1 till höger i bild (Bild: General Architecture).

Miljöhuset är placerat på gården. Miljöhuset ska utföras med vegetationstak och samma fasadmateriel som huvudbyggnaden. Miljöhuset har en reglerad högsta nockhöjd på +40,2 meter över nollplanet, vilket är under livsmedelsbutikens fönster på nedersta våningen i huset intill. Byggnadsarean för miljöhuset är reglerat till max 26 kvadratmeter.

Fallskydd och räcken på och omkring byggnaden ska vara smidesräcken och utföras i samma material, galvad metall, för att åstadkomma ett sammanhållet uttryck. Runt terrassen ska skyddsräcket placeras indraget från fasad så att det inte upplevs som en del av byggnadens höjd.

Gestaltungsprinciper för fasader

För att den nya byggnaden ska samspela med bebyggelsen runt omkring, samtidigt som den får en egen identitet, föreslås samma fasadmateriel som på befintlig butiksbyggnad och detaljer i enkla men beständiga material, medan material och detaljer i sockelvåning, balkonger, fris och räcken tillför platsen något nytt.

Fasaden ska utföras i rött tegel med stor nyansvariation (terrakottarött med mörkare inslag) och slagen yta för att anpassas till intilliggande bebyggelse i området. Fasaderna ska utföras utan synliga elementskarvar, vilket regleras med en generell planbestämmelse på plankartan. Fasaden har ett tydligt avslut med fris i ljusgrå betong. Antalet fönstertyper och fönsterstorlekar minimeras.

Sockelvåningen har verksamhetslokaler, entréer och stora fönster mot båda gatorna och parkstråket. Den markeras med avvikande material och kulör - ljusgrå keramiska plattor murade på högkant - för att markera centrumverksamheten. En fris med två rader liggande plattor ökar kontrasten mellan sockelvåning och normalplan för att ytterligare markera den publika karaktären. Mot Farfarstäppan 1 får sockelvåningen en mer sluten karaktär.



Vy mot hörnet Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen. Mot gatorna skapas yta för till exempel uteservering (Bild: General Architecture).

Följande gestaltungsprinciper för fasader säkras med en generell planbestämmelse på plankartan.

- Fönster placeras regelbundet och jämnt fördelat över hela fasaden.
- Fasad ska utföras i rött tegel med stor nyansvariation (terrakottarött med mörkare inslag) och slagen yta.
- Sockelvåningen ska vara tydligt markerad och kläs med keramiska plattor som muras på högkant.

- Sockelvåning mot gata och park ska vara uppglasad till minst 20 %.
- Entrédörrar och fönsterpartier i sockelvåningen ska utföras i ek.
- Övriga fönsterpartier målas i ljus kulör.
- Markering mellan sockelvåning och normalplan ska ske med fris, förslagsvis med två rader liggande keramiska plattor.
- Entré- och fönstersättning i sockelvåningen ska följa övrig fönstersättnings vertikala indelning.
- Takfoten markeras med betonggrå fris.
- Fallskydd för den översta våningen anordnas indraget från fasad, i krenelerat galler eller pinnräcke och handledare i galvad metall.
- Synliga hängrännor och stuprör ska i möjligaste mån undvikas eller placeras medvetet och integreras i byggnadens gestaltning avseende placering och kulör.



Fasad ska utföras i rött tegel med stor nyansvariation (terrakottarött med mörkare inslag) och slagen yta.



Sockelvåningen kläs med keramiska plattor.



Entrédörrar och fönsteromfattningar i sockelvåningen ska utföras i ek.

Gestaltungsprinciper för balkonger

Balkongernas omfattning, utformning och material är viktiga för helhetsintrycket av byggnaden. Balkongerna ska upplevas nätta, inte påhängda eller aparta. Genom placering och omfattning ska de inordna sig i byggnadens enkla och ordnade uttryck.

Balkonger får inte uppföras på byggnadens norra sida mot Farfarstappan 1, vilket säkerställs med planbestämmelse (f2). Balkonger får inte glasas in, vilket regleras med en generell bestämmelse på plankartan.

Följande gestaltungsprinciper för balkonger säkras med planbestämmelse (f1) på plankartan.

- Balkongplattor utförs med ett maxdjup på 1,2 meter från fasadyta och har en bredd om max 1,5 meter.

- Balkongerna ska utföras med smidesräcken. Dessa ska vara genomsiktliga med krenelerat galler eller pinnräcke. Handedare ska utföras i galvad metall.
- Balkongplatta ska utföras i betong utan synliga sparkroppar. Balkongplattan ska vara i grå betong.
- Dragstag tillåts ej.



Balkonger. Räcken ska utföras med krenelerat galler eller pinnräcke och med handledare i galvad metall. Balkongplatta ska utföras i grå betong och utan sparkropp (Bild: General Architecture).



Balkongplatta utförs i grå betong



Handledare för samtliga räcken utförs i galvad metall

Utomhusmiljö

Utomhusmiljön i förslaget är gestaltad med utgångspunkt i det omgivande landskapet och stadsmiljön. Gestaltningen är lågmäld och syftar till att samspela med byggnaden och naturmiljön i området. Material och vegetation i utomhusmiljön och bostadsgården bör hållas enkel, till exempel genom rött

marktegel med stor nyansvariation och med planteringar som finns i närområdet. Tallen i planområdets norra hörn skyddas i plankartan med bestämmelse (n1).

Längs Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen skapas plana ytor och svaga lutningar för att ta upp gatornas nivåskillnader och tillgängliggöra byggnaden. Ytorna tillåter en mindre uteservering och förses förslagsvis med marktegel i fiskbensmönster. Från sydöst nås ytan via en mindre trappa. Räcke utförs i galvad metall. Mot Bäckaskiftsvägen möjliggörs växtbäddar med plats för låga buskar för omhändertagande av dagvatten.

Intill byggnadens östra sida anordnas en bilramp till garaget. Rampen byggs delvis över med gård. Längs rampen anordnas ett genomskiktigt skyddsräcke för att säkerställa god sikt för trafikanter och skapa ett transparent och lättare intryck från gatan. Räckets ska utföras i galvad metall.

Bostadsgård

En ny bostadsgård skapas på byggnadens norra sida, intill bostadsbyggnaden på Farfarstjärnan 1. Genom att omvandla fastighetens asfalterade utemiljö med bilparkering till grön bostadsgård med marktegel tillvaratas grannskapsenhetens idé om en bostadsnära gårdsmiljö. Upphöjda planteringsytor med kanter av tegel skapar informella sittmöjligheter och rumsliga indelningar. Gården nås från tre håll: entrén på bostadshusets baksida, Bastuhagsvägen och en trappa från parkstråket.

Parkering medges inte på gården med ett undantag, vilket regleras i detaljplanen. En besöksparkering möjliggörs i planområdets norra hörn, intill Bastuhagsvägen. Gården är delvis underbyggd med garage.



Illustrationsplan med förslag till gårdsutformning (Kod arkitekter).

En planteringszon föreslås mot parkstråket för att skapa en mjuk övergång mellan den nya byggnaden och parkstråket. I nordost släntas gården ned mot parkstråket för att säkerställa ett mjukt och naturliknande möte mellan kvartersmark och parkstråket. Plankartan reglerar att max 30 % av ytan får hårdgöras, förslagsvis med stenmjöl som av tillgänglighetsskäl måste vara hårt packat.

Allmän plats

Förslaget bedöms bidra till att entrén till parkrummet öppnas upp, vilket ger en bättre genomsikt mellan gata och parkstråk. Buskar och sly intill befintlig byggnad föreslås tas bort och marken mellan gångstråket och föreslagen byggnad planas ut. Detta ska ge en bättre genomsikt och öka tryggheten för fotgängare i parkstråket. Förslaget innebär att en mindre yta av parkstråket bakom trappan till befintlig byggnad tas i anspråk för kvartersmark. I övrigt sker inga förändringar av parkstråket och spridningsstråket för vedlevande insekter bedöms inte påverkas av förslaget, men en eventuell påverkan ska utredas inför nästa planskede.



Vy mot parkstråket. Förslaget bedöms bidra till att entrén till parkstråket öppnas upp och tydliggörs (Bild: General Architecture).



Vy inifrån parkstråket. Förslaget bedöms skapa en bättre genomikt mellan parkstråk och gata (Bild: General Architecture).

Gator och trafik

Gatunät

En ny utfart mot Bäckaskiftsvägen anordnas från garagerampen. Befintlig möjlighet till angöring av parkeringsplatsen i norr kvarstår. I övrigt omfattas fastighetsgränsen mot gatorna av utkörningsförbud, vilket regleras i plankartan.

Biltrafik

Den nya byggnaden nås med bil från både Bastuhagsvägen, Bäckaskiftsvägen och garaget.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen förändring av gång- och cykelvägarna i området.

Parkering med cykel

Inom fastigheten skapas 40 cykelplatser, 18 i garaget och 12 på gården. Det motsvarar 2,2 cykelplatser per bostad, vilket överstiger stadens krav om 1,5 cykelplatser/studentbostad. Cykelplatserna i garaget nås via rampen. Där möjliggörs även parkering för lådcyklar.

Parkering med bil

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Såväl boendeparkering, parkering för rörelsehindrad som parkering för lokaler anordnas i garage. En besöksparkering möjliggörs närmast Bastuhagsvägen.



Bäckaskiftsvägen till vänster, befintlig pizzeria till höger och föreslagen byggnad i mitten. Gaveln mot parkstråket förses med stora fönster. Längs garagerampen anordnas ett genomskiktligt smidesräcke i galvad metall (Bild: General Architecture).

Tillgänglighet

Till fots, med cykel eller bil kan planområdet angöras från både Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen. Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglighet, angöring och parkering.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att fördröja och rena dagvatten från kvartersmarken föreslås fördröjningsåtgärder som växtbäddar och grönytor inom kvartersmarken. Dagvatten från byggnadens tak och terrasser leds via stuprör till upphöjda växtbäddar inom fastigheten där vattnet renas och fördröjs enligt stadens riktlinjer.



Blå pilar illustrerar princip för avrinning inom fastigheten (Kod arkitekter).

Växtbäddarnas totala yta uppgår till 16 kvadratmeter och dess totala volym skall uppgå till 11 kubikmeter. De föreslagna åtgärderna innebär att kravet om fördröjning av 20 millimeter nederbörd uppfylls. Detta möjliggörs i detaljplanen.

I samband med exploatering är det av stor vikt att flödesvägen mot öster som uppstår vid 100-årsregn leds om för att inte skada närliggande byggnad.

Vattenförsörjning, spillvatten

I planområdet finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

El och tele finns framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Det är möjligt att ansluta ny byggnad till fjärrvärme då det finns i området.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske i miljöhus på gården. Miljöhuset kan göras tillgängligt genom entrén mot gården. Avståndet till gata varifrån hämtning sker understiger 10 meter. Miljöhuset är för både studentbostäderna och verksamhetslokalerna, till exempel eventuell restaurangverksamhet, och kan storleksmässigt anpassas till bostadsnära insamling och sortering av förpackningar och returpapper i enlighet med kommande förordningar om producentansvar.

Räddningstjänst

Primär utrymningsväg utgörs av byggnadens trapphus. Alternativ utrymningsväg är möjlig via räddningstjänstens höjdfordon.

Byggnadens placering intill Bäckaskiftsvägen och

Bastuhagsvägen innebär god åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon.

Konsekvenser

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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

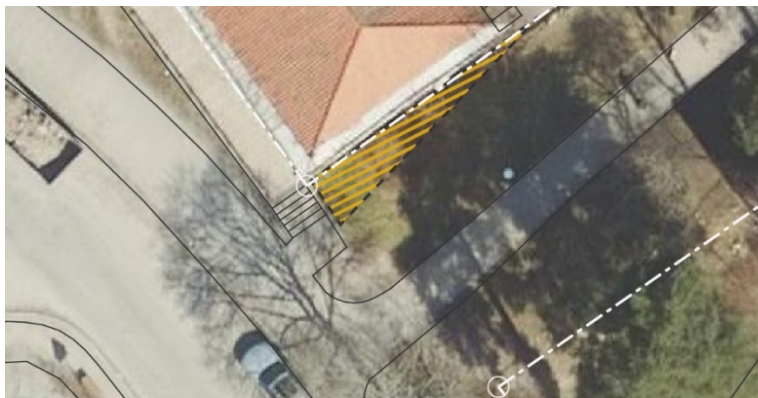
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor inom kvartersmarken kan omvandlas till bostadsgård. Att skapa en grön och bostadsnära gård utan markparkering överensstämmer med grannskapsenhetens idé och stärker områdets gröna karaktär.

Byggnaden vrids i förhållande till befintlig byggnad för att skapa en så stor gård som möjligt. Detta innebär att en liten yta av parkstråket, slänten närmast befintlig byggnad, behöver tas i anspråk för kvartersmark. Ytan ligger bakom trappan till befintlig byggnad och består av gräs, buskar och sly.



Del av parkstråket som tas i anspråk (gulskrafferad) och befintliga fastighetsgränser (vitstreckade).



Del av parkstråket som tas i anspråk (gulskrafferad). Ytan ligger bakom befintlig trappa och är asfalterad mot gatan.

Att slänten planas ut och buskarna tas bort kan entrén till parkstråket öppnas upp och tydliggöras, vilket bedöms öka tryggheten på platsen. De delar av parkstråket som påverkas av förslaget och genomförandet ska efterbehandlas utifrån en parkmarkskaraktär.

Tallen närmast Bastuhagsvägen skyddas med planbestämmelse för att tillvarata den bostadsnära naturmarken som är karaktärgivande för Stureby och grannskapsenheten.

Björken närmast korsningen kommer tas ned som en konsekvens av genomförandet. Björken bedöms inte innehålla lika stora naturvärden och fördelarna med byggnadens placering intill gatan, gårdens storlek och avståndet till grannhuset bedöms väga tyngre.

Sammantaget bedöms förslaget ha anpassats för att minimera påverkan på närmiljön och bedöms inte påverka upplevelsen av parkstråket eller dess spridningsstråk för vedlevande insekter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. De föreslagna dagvattenlösningarna innebär att föroreningstransporten minskar med cirka 32-80 % jämfört med dagens situation. Det innebär att föroreningshalterna i dagvattnet reduceras till en nivå som förbättrar recipientens möjlighet att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskaps- eller stadsbilden negativt. Den del av planområdet som föreslås exploateras är till stor del redan bebyggd och föreslagen byggnad behåller ungefär samma fotavtryck som befintlig byggnad. Även om byggnaden vrids i förhållande till befintlig byggnad bedöms den inordna sig väl i områdets struktur. Byggnaden behåller ett avstånd till gatan och baksidan omvandlas från hårdgjord parkering till grön bostadsgård.

Ambitionen är att den nya byggnaden ska passa med befintlig bebyggelse i sydvästra Stureby. Byggnadshöjden är anpassad till såväl bostadshuset intill som övrig bebyggelse i området. Byggnadens totalhöjd är cirka 1,2 meter högre än bostadshuset intill, men eftersom den översta våningen är indragen från alla sidor och byggnadens takfot har samma nivå bedöms höjdskillnaden mest upplevas på avstånd från Bastuhagsvägen. Från Bäckaskiftsvägen och inne i parkstråket är bakomliggande bostadshus dolt av träd eller andra byggnader.

Förslaget innebär en förändring i skala gentemot befintlig byggnad på Farfarstäppan 2. Den befintliga byggnaden sticker – främst på grund av sin volym och takform - ut i området och tillsammans med butikslokalerna i grannhusen berättar den på ett pedagogiskt sätt om dåtidens grannskapsplanering. Förändringen i skala innebär att byggnaden bättre kommer synas på avstånd och öka orienterbarheten i området. Det, i kombination med den tydligt markerade sockelvåningen med verksamhetslokaler åt tre håll, bedöms stärka platsen som nod.

Med anledning av det exponerade läget är det av stor vikt att byggnaden ges en hög arkitektonisk kvalitet. Genom föreslagna gestaltungsprinciper bedöms byggnaden ha goda förutsättningar att markera och utveckla det lokala centrumet och tydliggöra entrén till parkstråket. Lokalen och studentlägenheterna som vetter mot parkstråket bedöms öka tryggheten för personer som rör sig där.

Intilliggande byggnad

Den nya byggnadshöjden påverkar ofrånkomligen utsikten för boende med gavelfönster på Farfarstäppan 1. Det är tre lägenheter som påverkas. Lägenheterna är genomgående och har fönster åt tre håll – mot Bastuhagsvägen, parkstråket och Bäckaskiftsvägen. På gaveln sitter fönstren i burspråk, vinklade svagt åt sidorna.

För att minimera påverkan har placeringen anpassats för att skapa ett så stort avstånd mellan byggnaderna som möjligt. Avståndet är som kortast vid grannhusets sydöstra hörn, cirka nio meter. Eftersom den nya byggnaden är snedställd i förhållande till grannbyggnaden ökar avståndet successivt och är vid det andra hörnet cirka 11 meter. Utöver det tillåts inte balkonger mot Farfarstäppan 1. Lägenheterna kommer även fortsättningsvis ha utsikt mot parkstråket och Bastuhagsvägen, däremot påverkas utsikten mot sydväst negativt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt kulturmiljöutredningen bidrar föreslagen byggnad till att stärka den historiska idén om ett lokalt centrum. Den nya byggnaden innebär rivning av befintlig byggnad.

En rivning skulle ofrånkomligen påverka fastighetens kulturhistoriska värden, men dessa bedöms främst ligga i byggnadens volym, tegelfasader och karaktäristiska takform. Byggnaden har tappat många av sina ursprungliga detaljer och kvaliteter genom åren. Det miljöskapande och arkitektoniska värdet bedöms enligt utredningen vara förhållandevis svagt. Eftersom den inte längre används som butik har den även tappat sitt kontinuitetsvärde. Planförslaget bedöms inte påverka omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde eller relevansen i områdets kulturhistoriska klassificering. Förslaget bedöms istället stärka platsens kontinuitetsvärde som mötesplats och lokalt centrum.

Ett alternativ där befintlig byggnad bevaras men byggs om har studerats. En ombyggnad, med lokaler i bottenvåningen, skulle ge väldigt få studentbostäder och byggnaden skulle förändras stort, varför rivning bedöms vara en förutsättning. I planarbetet har hänsyn tagits till att det fortsatt ska vara möjligt att avläsa kvarterets sammansättning och historia som lokalt centrum. Byggnaden är likt befintlig byggnad friställd.

Hänsyn till områdets karaktär har tagits vid utformning och gestaltning av förslaget. Fasadmateriäl och -färg återkopplar till den befintliga byggnaden och inordnar sig i området. Samtidigt är det viktigt att byggnaden, precis som befintlig byggnad, ges en egen identitet som berättar om platsens historia och roll. Detta ska uppnås genom en tydlig takform, en markerad sockelvåning och hög kvalitet i materiäl och detaljer.

Befintlig byggnad som rivs bedöms inte bidra till platsen som enskilt objekt, men dess "centrumfunktion" bedöms ändå vara viktig för området som helhet. Det är därför främst funktionen med service, butik och lokaler som bedöms vara viktig att beakta. Den markerade sockelvåningen med verksamhetslokaler och plats för uteservering bedöms stärka berättelsen om platsen och dess centrumfunktion i området.

Sammantaget bedöms den nya byggnaden genom anpassning till kulturmiljön och höga grad av arkitektonisk kvalitet kunna bidra till att nya kvaliteter och kulturmiljövärden skapas.

Störningar och risker

Buller

Samtliga bostäder klarar riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaden kommer valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls. På bostadsgården uppfylls riktvärden för tyst uteplats.

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Byggaktörer har lagar och riktlinjer gällande störningar och risker att förhålla sig till vid genomförandet vilket begränsar störningar från byggnationen.

Översvämningsrisker

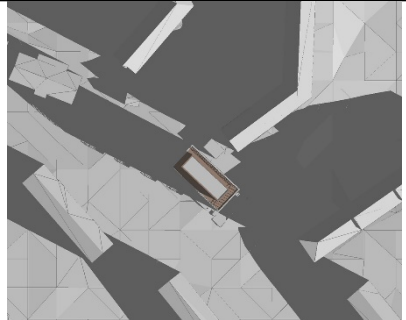

Utifrån studerad skyfallsmodell är bedömningen att den planerade exploateringen inte förvärrar översvämningsrisken vid ett 100-årsregn varken inom eller utanför planområdet.

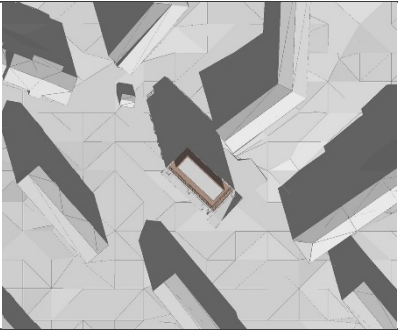

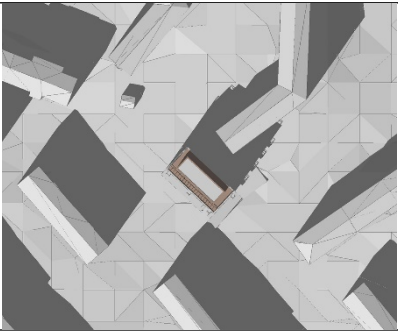



Ljuförhållanden och lokalklimat

En högre byggnad på platsen kommer påverka närliggande flerbostadshus genom skuggning. Förslaget har placerats med hänsyn till att minimera påverkan på omkringliggande bebyggelse.



En solstudie har tagits fram (*General Architecture, 2022*). Förändringar sker främst i mars vid kl 9 då delar av fasader i entréplan på Bastuhagsvägen 2 skuggas, i mars vid kl 15 då gavel upp till våning tre och delar av gårdsfasaden i Farfarstäppan 1 skuggas, i mars vid kl 18 då del av gaveln på Farfarstäppan 1 skuggas samt i juni vid kl 15 då suterrängvåningen med livsmedelsaffär i Farfarstäppan 1 skuggas.



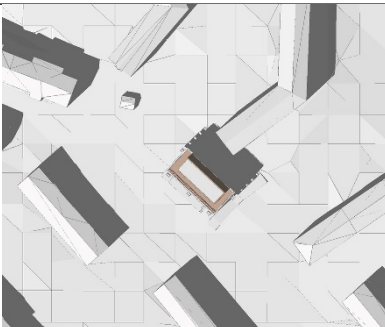



Solstudie 20 mars

kl. 09:00	
	 <p data-bbox="1026 1977 1498 2110">Ny byggnad skuggar fasad i entréplan 1 till Bastuhagsvägen 2. Fasader mot öster är solbelysta. Skogskarlen 1 skuggar hela gården.</p>

kl. 12:00	  <p><i>Ny byggnad skuggar ingen annan fastighet. Cirka 50 % av gården skuggas.</i></p>
kl. 15:00	  <p><i>Ny byggnad skuggar gavel upp till plan 3 samt del av gårdsfasad i Farfarstämpan 1. Fasader mot sydväst är solbelysta. Cirka 80% av gården skuggas.</i></p>
kl. 18:00	  <p><i>Ny byggnad skuggar delvis gavel på Farfarstämpan 1. Bottenvåning på Farfarstämpan 1 skuggas av befintlig byggnad söder om Bäckaskiftsvägen. Delar av fasader mot väst är solbelysta. Hela gården skuggas.</i></p>

Solstudie 20 juni

kl. 09:00	  <p><i>Ny byggnad skuggar ingen annan fastighet. Fasader mot öster är solbelysta. Ingen skugga på gården. Växlighet i parkstråket skuggar delar av gården.</i></p>
kl. 12:00	

	 <p><i>Ny byggnad skuggar ingen annan fastighet. Södra fasaderna är solbelysta. Ca 30% av gården skuggas.</i></p>
kl. 15:00	
	 <p><i>Ny byggnad skuggar delvis gavel på souterrängvåning till Farfarstappen 1. Fasader mot sydväst är solbelysta. Ca 90% av gården skuggas.</i></p>
kl. 18:00	
	 <p><i>Ny byggnad skuggar ingen annan fastighet. Fasader mot väst är solbelysta. Hela gården skuggas.</i></p>

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms kunna medföra positiva konsekvenser för barn. Öppnas entrén till parkstråket upp ökar den visuella kopplingen mellan parken och gatan. Verksamhetslokalernas stora fönster och studentlägenheterna som vetter mot parkstråket bedöms bidra till ökad trygghet för barn som rör sig i området.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

14 februari-28 mars 2023
Q4 2023
Q1 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- 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. Byggherren bekostar åtgärder som krävs för att återställa allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Bäckaskiftshuset AB innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförande, kostnader, ansvar med mera.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplanerna Pl 3864 och Pl 3747 samt detaljplanen Dp 96079 helt upphör att gälla inom planområdet.

Eftersom utfartsförbud inte får anordnas i planområdesgräns, tas en mindre yta av gata med i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

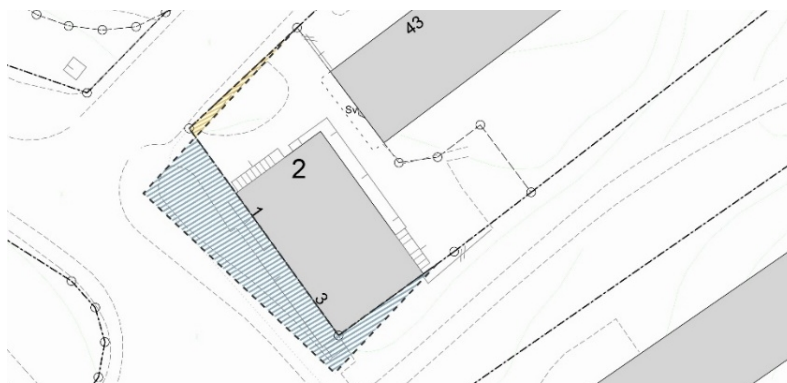
Planområdet omfattar fastigheten Farfarstäppan 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB och del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för studentbostäder och centrumändamål. På den allmänna platsmarken medges gata.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark inom Örby 4:1 som övergår från gatumark till kvartersmark förs genom fastighetsreglering över till Farfarstäppan 2. Mark inom Farfarstäppan 2 som övergår från kvartersmark till gatumark förs genom fastighetsreglering över till Örby 4:1. Fastighetsbildning genomförs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Blåskrafferad yta: mark inom Örby 4:1 som överförs till Farfarstäppan 2.

Gulskrafferad yta: mark inom Farfarstäppan 2 som överförs till Örby 4:1.

Gulskrafferad yta omfattar del av trottoaren längs Bastuhagsvägen.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns. Prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Servitut

Farfarstäppan 2 belastas av ett officialservitut till förmån för Farfarstäppan 1 med rätt att underhålla fasad. Servitutet fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Utöver officialservitutet finns ett avtalsservitut avseende tillträde till samt underhåll av område inom Farfarstäppan 2 till förmån för tomträtten Farfarstäppan 1. Servitutet berörs av planförslaget i och med att servitutsområdet berör föreslagen bygggrätt och behöver därför ändras eller upphävas för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gata samt gång- och cykelväg på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Byggherren bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Stadens intäkter utgörs av kommande tomträttsavgäld för flerbostadshus och ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld.

Fastighetsbildning

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Om förorening konstateras inom kvartersmark ska en handlingsplan tas fram. Handlingsplanen beskriver hur påträffade föroreningar ska hanteras och tydliggör hur kostnader kopplade till föroreningar ska fördelas mellan exploateringskontoret och byggaktören.

Tekniska frågor

El/tele samt vatten och avlopp

Möjlighet att ansluta till el- och telenät samt vatten- och avloppsnät finns.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Genomförandetid

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