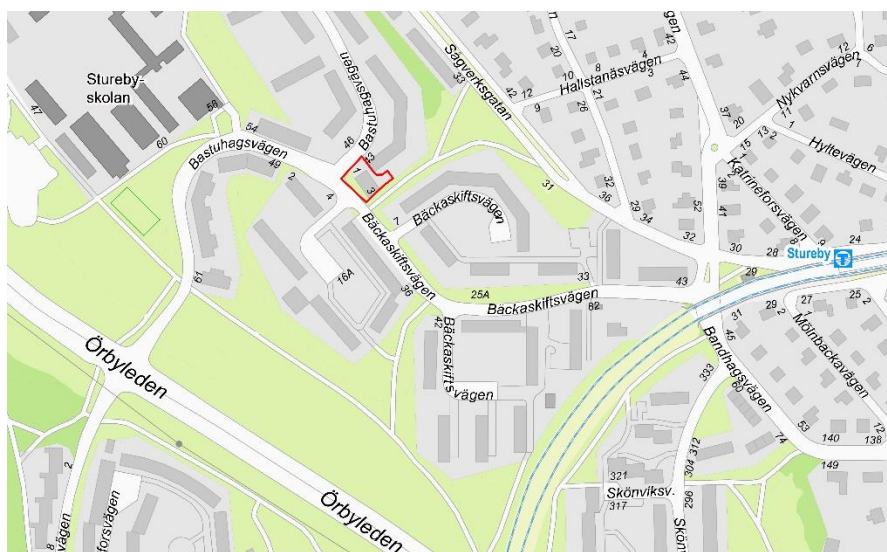


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Farfarstäppan 2 m.fl. i stadsdelen Stureby, 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 bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål. Förslaget innehåller ett flerbostadshus med lokaler för centrum-verksamheter i bottenvåningen, miljöhus samt garage under mark. Byggnaden ska genom placering, skala och utformning bidra till att utveckla platsen som lokalt centrum och mötesplats.

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 förutsätter att befintlig byggnad rivs.

Den nya byggnaden ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Den utgör fond från omkringliggande gator, blir viktig för orienterbarheten i området och markerar det lokala centrumet. Placering, gestaltning och utformning av förslaget är noga avvägd utifrån platsens karaktär och detaljplanens syfte. Förslaget möjliggör för cirka 25 bostäder. För att den nya byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse föreslås samma fasadmaterial och -färg som på befintlig byggnad. 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, markerad sockelvåning och hög kvalitet i material och detaljer. Förslaget är högre än befintlig byggnad, placeras närmre gatan och har entréer mot båda gatorna. Parkering anordnas i garage för att möjliggöra en bostadsnära gård. En karaktärsgivande tall inom planområdet skyddas. Förslaget bekräftar också del av befintlig gata.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som äsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM	21 oktober 2021
Samråd	14 februari - 28 mars 2023
Granskning	13 november - 10 december 2024
Antagande	Mars 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Platsen.....	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig byggnad	11
Landskapsbild.....	12
Stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse.....	20
Gestaltungsprinciper	22
Allmän plats	28
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
Naturmiljö	32
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	33
Landskapsbild/stadsbild	33
Intilliggande byggnad	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö	35
Klimatpåverkan	36
Stadsbyggnadsmål	37
Störningar och risker	37
Ljushållanden och lokalklimat	38
Barnkonsekvenser	40
Tidplan	40
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	43
Genomförandetid	43

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 och skyfall* (Bjerring, 2024)
- *Trafikbulerutredning* (Structor, 2023)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Brandkonsulten, 2024)
- *PM Översiktlig miljöteknisk undersökning* (Structor, 2022)
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2022)
- *MUR, Markundersökningsrapport* (Treeline, 2022)
- *Utredning klimatpåverkan* (Ramböll, 2024)
- *Utlåtande återbruk av tegel* (Eklund heritage, 2024)
- *Utlåtande tall* (Nordic TreeCare, 2023)
- *Mätning av radon* (Radonova, 2024)

Övrigt underlag

- *Solstudie för byggnad med betongstomme* (General Architecture, 2022)
- *Solstudie för byggnad med trästomme* (General Architecture, 2024)
- *PM Trafik och parkering* (General Architecture, 2024)
- *Brandskisser, samtliga våningsplan* (Brandkonsulten, 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Daniel Sandström på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även representanter från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål. Förslaget innehåller ett flerbostadshus med lokaler för centrum-verksamheter i bottenvåningen, miljöhus samt garage under mark. Byggnaden ska genom placering, skala och utformning bidra till att utveckla platsen som lokalt centrum och mötesplats.

Huvuddrag

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 förutsätter att befintlig byggnad rivs.

Den nya byggnaden ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Den utgör fond från omkringsliggande gator, blir viktig för orienterbarheten i området och markerar det lokala centrumet. Placering, gestaltning och utformning av förslaget är noga avvägd utifrån platsens karaktär och detaljplanens syfte. Förslaget möjliggör för cirka 25 bostäder. För att den nya byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse föreslås samma fasadmaterial och -färg som på befintlig byggnad. Samtidigt behöver 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 material och detaljer. Förslaget är högre än befintlig byggnad, placeras närmre gatan och har entréer mot båda gatorna. Parkering anordnas i garage för att möjliggöra en bostadsnära gård. En karaktärsgivande tall inom planområdet skyddas. Förslaget bekräftar också del av befintlig gata.

Förslaget bedöms bidra till att områdets trygghet, trivsel och service ökar samt att kopplingen till närliggande stadsdelar och den stadsutveckling som planeras på Örbyleden stärks.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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

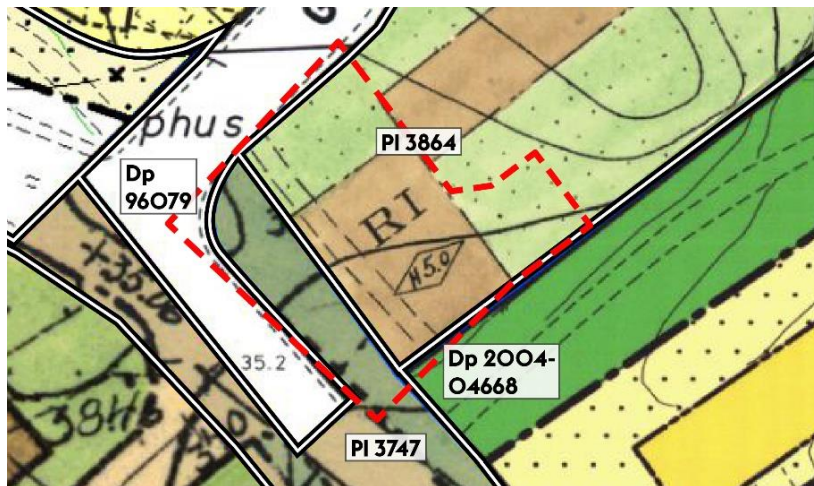
Stureby är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas utifrån en medvetenhet om områdets nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lokala centrum och befintliga parker är viktiga att stärka. Örbyleden, cirka 250 meter sydväst om planområdet, är utpekad som framtida urbant stråk.

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 detaljplanerna *Dp 96079* från 1996 och *Dp 2004-04668* från 2007.



Gällande planer med plangränser (svartvita). Planområdet (rödstreckat).

Pl 3747 medger park och garageändamål och Pl 3864 medger handel i en våning. Dp 96079 medger gata och Dp 2004-04668 medger park. 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 verksamhetslokaler fortsatt inryms i bottenvåningen för att inte förlora stadsmässiga värden, att hänsyn behöver tas till närbelägna, befintliga bostäder samt att en rivning av befintlig byggnad kan vara motiverad för att utveckla stadsmiljön och tillskapa fler bostäder.

Markanvisning

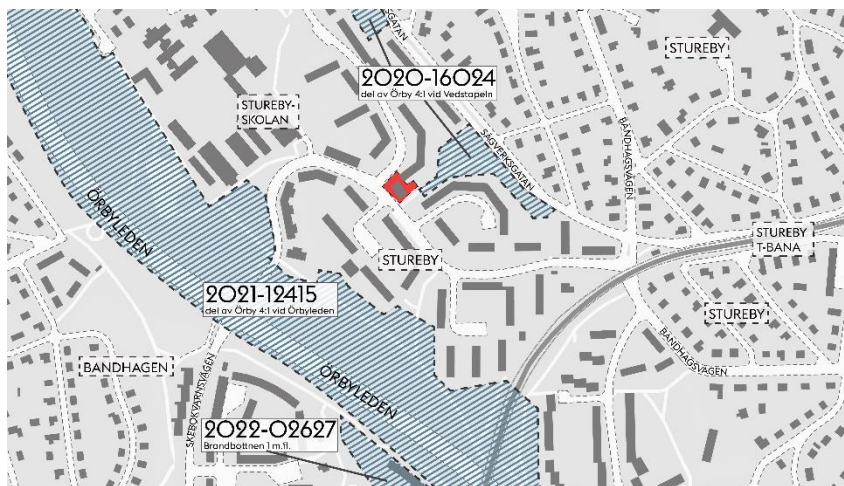
Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet till Bäckskiftshuset AB.

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 planskede.
- *Brandbotten 1 m.fl.* (dnr 2022-02627) planläggs för cirka 85 bostäder vid Mosstenabacken i Bandhagen. Planen är i planskede.



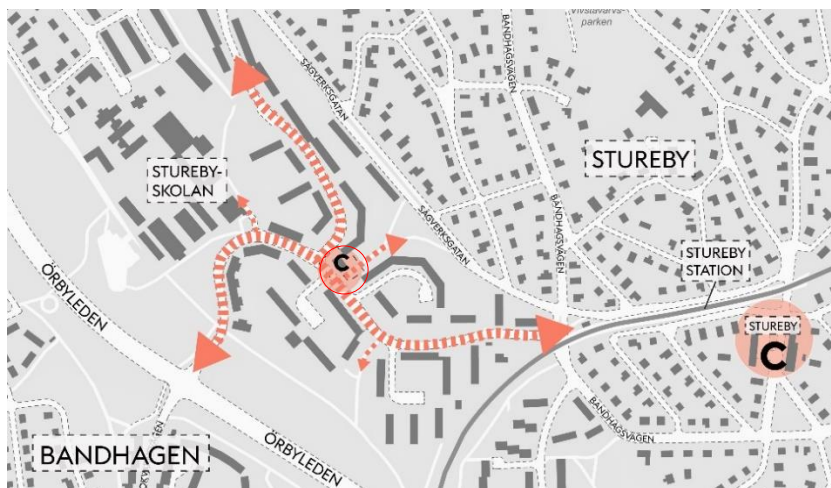
Planområdet (rött) och pågående detaljplaner i området (blåskrafferade).

Förutsättningar

Platsen

Planområdet ligger mellan Stureby centrum, Sturebyskolan och Örbyleden – i knutpunkten av områdets lokalgator och parkstråk.

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 (innanför 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 med 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 Farfarstäppan 2 till vänster och parkstråket till höger.

Naturvärden

Området kring planområdet har en tydlig grön karaktär. Naturmark är medvetet sparad och bebyggelsen omsorgsfullt placerad i terrängen. Marken inom planområdet är till stor del hårdgjord och bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Parkstråket intill planområdet bedöms ha betydelse som spridningsstråk för vedlevande insekter på tall. Inom planområdets norra hörn, intill Bastuhagsvägen, finns en äldre, karaktärsgivande tall. En inventering har genomförts för att analysera tallen och dess förutsättningar (Nordic TreeCare, 2024). Resultatet visar att tallen är vital och har bra tillväxt.



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, vilket inte kräver några särskilda åtgärder i detaljplanen.

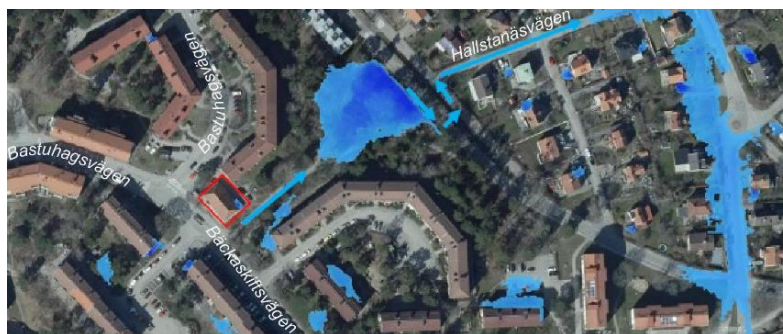
Teknisk försörjning

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).

Miljökvalitetsnormer för vatten

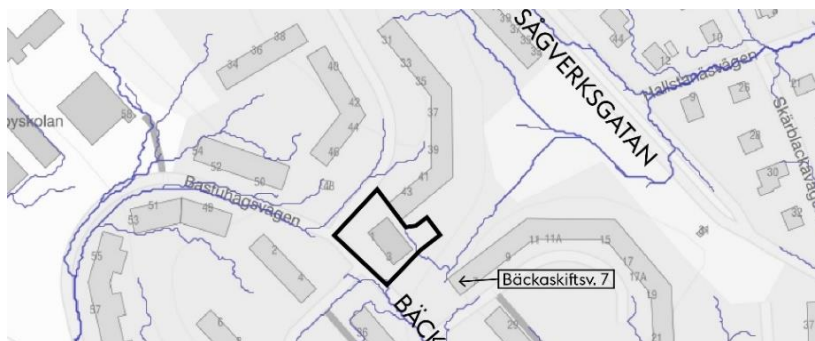
Planområdet är beläget inom de naturliga avrinningsområdena Magelungen och Mälaren-Årstaviken. Inget dagvatten tillförs dessa recipienter eftersom allt dagvatten avleds via ett tekniskt ledningssystem till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS, september 2024 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.

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 Sågverksgatan.



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 Farfarstjärpan 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. Byggnaden 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 glasat. Byggnaden har ett valmat tak 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.

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 och 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.



Snedbild över närområdet. Planområdet markerat med svart linje.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen 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. Senare tillägg har byggts på 2010-talet längs Bastuhagsvägen. (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 rosa linje.

Byggnaden närmast Farfarstäppan 2, på Farfarstäppan 1 nordöst om planområdet, är ett bostadshus från 1950-talet i rött tegel med stor nyansvariation. Byggnadens sockelvåning är markerad med ljusgråa stenplattor och stora fönster.



Bostadshuset närmast Farfarstäppan 2, nordöst om planområdet. Fasad i rött tegel med nyansvariation. Sockelvåningen är markerad med ljusgråa stenplattor och stora fönster.

Offentlig service

Skola och förskola

200 meter väster om planområdet ligger Sturebyskolan, en stor skola med förskoleklass till årskurs nio, (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 (röd linje) och närliggande service och skola.

Stureby har ett litet centrum med 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.

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 Farfarstjärnan 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 markföroreningarna 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 föroreningssituationen 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, stömljud och vibrationer

En bullerutredning har tagits fram (Structor, 2023). Utredningen visar att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom planområdet och att riktvärden för uteplats klaras på byggnadens norra sida. Utredningen konstaterar också att befintliga kylaggregat på grannfastigheten Farfarstäppan 1 inte ger upphov till överskridanden av Boverkets striktaste riktvärden för externt verksamhetsbuller (planeringszon A).

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

Planförslag

Planförslaget innehåller en byggnad med cirka 25 bostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen om minst 140 kvadratmeter mot Bäckaskiftsvägen, Bastuhagsvägen och parkstråket. Intill byggnaden möjliggörs en komplementbyggnad (miljöhus). Detaljplanen medger bostäder (B) 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 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.



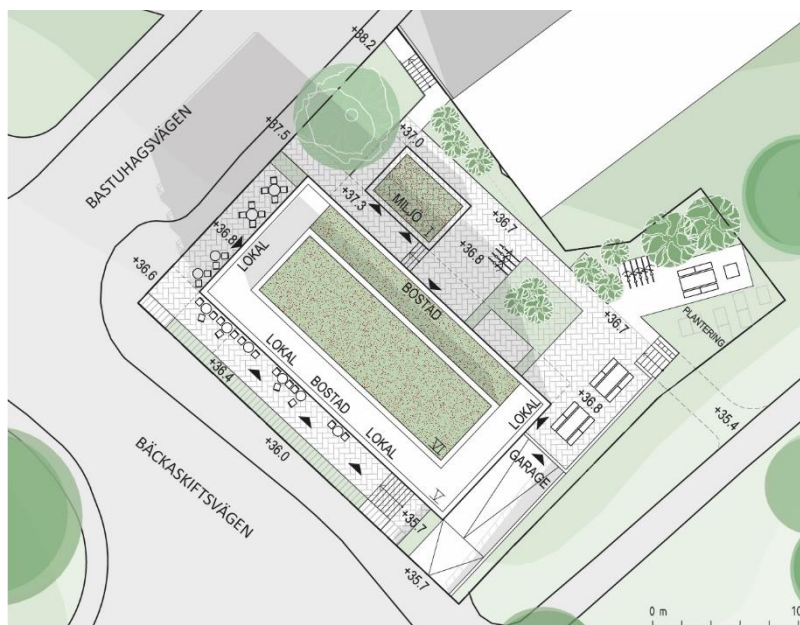
Förslaget ligger i knutpunkten av områdets lokalgator och parkstråk. Planområdet markerat med svart linje (bild: General Architecture).

Centrumändamål i 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 sydöst om planområdet. Byggnadens höjd är anpassad till omkringliggande bebyggelse. 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 ytor för umgänge.



Illustrationsplan (bild: General Architecture).

Projektet bedöms kunna bidra till att öppna upp, tydliggöra och öka tillgängligheten till parkstråket genom att slänten 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” på sida 22.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya byggnadens placering är nogt avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Jämfört med befintlig byggnad är fotavtrycket smalare men något längre. Byggnaden placeras närmare och parallellt med Bäckaskiftsvägen. Detta ska bidra till att aktivera gaturummen samt synliggöra och öka tillgängligheten till centrumverksamheten. Placeringen närmare gatan görs också för att skapa en större bostadsgård och att få ett längre avstånd till bostadsbyggnaden på Farfarstäppan 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.

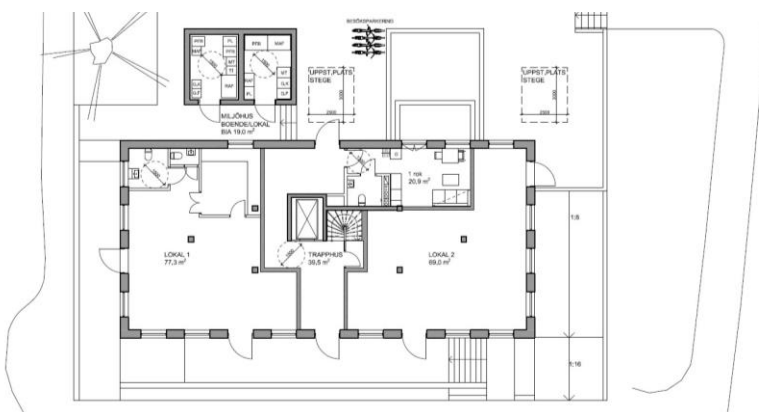
Byggnaden är i sex våningar med en markerad sockelvåning och en indragen översta våning med platt tak. Entréer, fönster och balkonger ska placeras regelbundet och jämnt fördelade för att skapa en tydlig och balanserad komposition som stärker upplevelsen av platsen som nod (f3). På sockelvåningen mot gården tillåts annan placering av fönster och entréer.



Fasad mot Bäckaskiftsvägen (bild: General Architecture).

Byggnadshöjden är anpassad efter stadsbilden. Takfoten är i nivå med grannbyggnadens takfot. Den indragna våningen har en något högrenock för att markera platsen som nod. Uppförs byggnaden med trästomme blir takfoten cirka 80 centimeter högre och byggnadens totala höjd cirka en meter högre. Taket är vegetationsbeklätt, vilket regleras med planbestämmelse. Indraget av den översta våningen 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 (takterrassen) vegetationsbeklätt.

Byggnadens bottenvåning föreslås innehålla två verksamhetslokaler och en mindre studiolägenhet mot bostadsgården och trapphus. Bostäder får inte anordnas i byggnadens entrévåning mot gata eller sydöst, vilket regleras i plankartan.



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 mot parkstråket. Bostadsentré ska vara genomgående från Bäckaskiftsvägen och gården, vilket regleras i plankartan.



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

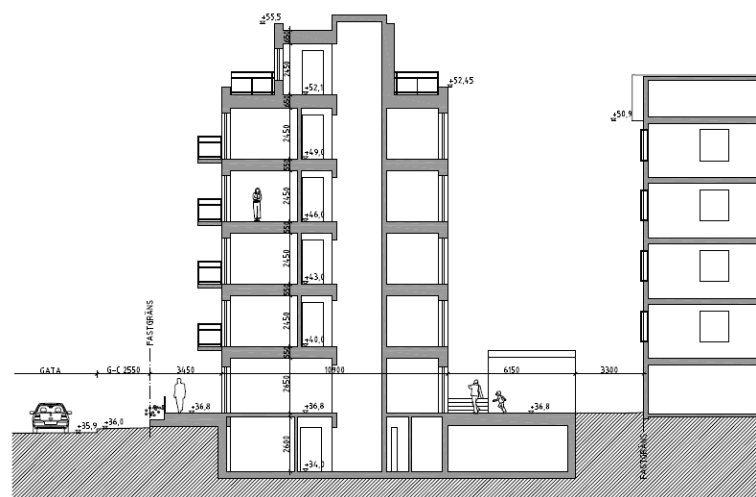
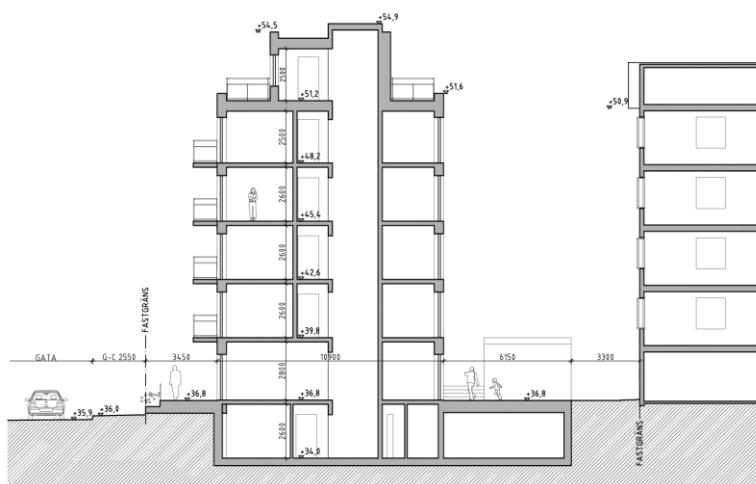
Idag omgärdas entrén till parkstråket av buskar och sly. För att tydliggöra entrén till parkstråket bör förslaget gestaltas så att slänten mot gångvägen jämnas ut och att sly tas bort. En planteringszon längs byggnadens östra sida skapar en mjuk övergång mellan parkstråkets gräsytor och byggnaden. Verksamhetslokalen med stora uppglasade fönster och bostäderna 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 utformas för att smälta in i omgivningen samtidigt som den ges en hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfullt utformade detaljer.

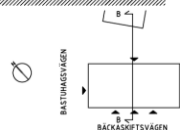
Detaljplanen reglerar både byggnadens och komplementbyggnadens (miljöhusets) volymer. Byggnaden är i fem våningar plus en indragen våning, vilket regleras med

bestämmelse om högsta antal våningar. Byggnaden har en reglerad högstanockhöjd på +53 respektive +56 meter över nollplanet. Byggnaden kan uppföras med träbjälklag. En byggnad med träbjälklag får en lägre klimatpåverkan än en byggnad med betongstomme, men innebär att byggnaden behöver bli cirka en meter högre, vilket ryms inom bestämmelsen om högsta nockhöjd. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven nockhöjd, men en mindre hisstopp får sticka upp 0,5 meter över angiven nockhöjd. Hisstoppen ska placeras indraget från fasad för att inte synas från gatorna, parkstråket eller gården. Byggnadens tak, liksom takterrassen mot Farfarstäppan 1, ska förses med vegetation vilket regleras med planbestämmelse (f6).



SEKTION B-B

0 m 5



Sektioner. Byggnad med betongstomme (övre bilden) och med trästomme (nedre bilden). Bäckaskiftsvägen till vänster och befintligt bostadshus på Farfarstäppan 1 till höger (bild: General Architecture).

Komplementbyggnaden (miljöhuset) är placerat på gården. Den ska förses med vegetationstak och likadant fasadmateriel som huvudbyggnaden. Miljöhuset har en reglerad högsta nockhöjd på +40,2 meter över nollplanet, vilket innebär att dess tak ligger lägre än livsmedelsbutikens fönster på nedersta våningen i byggnaden intill. Byggnadsarean för miljöhuset är reglerad till max 26 kvadratmeter.

Fallskydd och räcken på och omkring byggnaden ska utföras med smidesräcken. Dessa ska vara genomsiktliga och utföras med krenelerat galler eller pinnräcke. Handledare får utföras av galvaniserad metall. Detta gäller såväl balkongräcken, fallskydd på gården och mot gata samt mellan garagedfart och parkstråk. Utformning av räcken och fallskydd regleras med en generell bestämmelse och syftar till att åstadkomma ett sammanhållet uttryck för byggnaden och miljön runt omkring. Runt terrassen på takvåningen bör fallskyddet 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 nyansvariation (f1) för att anpassas till intilliggande bebyggelse i området. Fasaderna ska utföras utan synliga elementskarvar, vilket regleras med en generell planbestämmelse. Fönsterpartier föreslås i ljus kulör. Fasaden föreslås få ett tydligt avslut med fris i ljusgrå betong. Synliga hängrännor och stuprör ska i möjligaste mån undvikas eller placeras medvetet och integreras i byggnadens gestaltning avseende placering och kulör, vilket regleras med en generell bestämmelse.

Sockelvåningen har verksamhetslokaler, entréer och stora fönster mot båda gatorna och parkstråket. För att markera centrumverksamheten ska sockelvåningen förses med avvikande material och kulör – ljusa, keramiska plattor. Mot gatorna och parkstråket ska sockelvåningen vara uppglasad till minst 20 procent. Entrédörrar och fönsterpartier i sockelvåningen ska utföras i ädelträ, förslagsvis ek. Sockelvåningens gestaltning och utformning regleras med planbestämmelse (f2). Mot bostadsgården tillåts sockelvåningen få en mer sluten karaktär.



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



Fasad ska utföras i rött tegel med nyansvariation, till exempel terrakottarött med mörkare inslag.



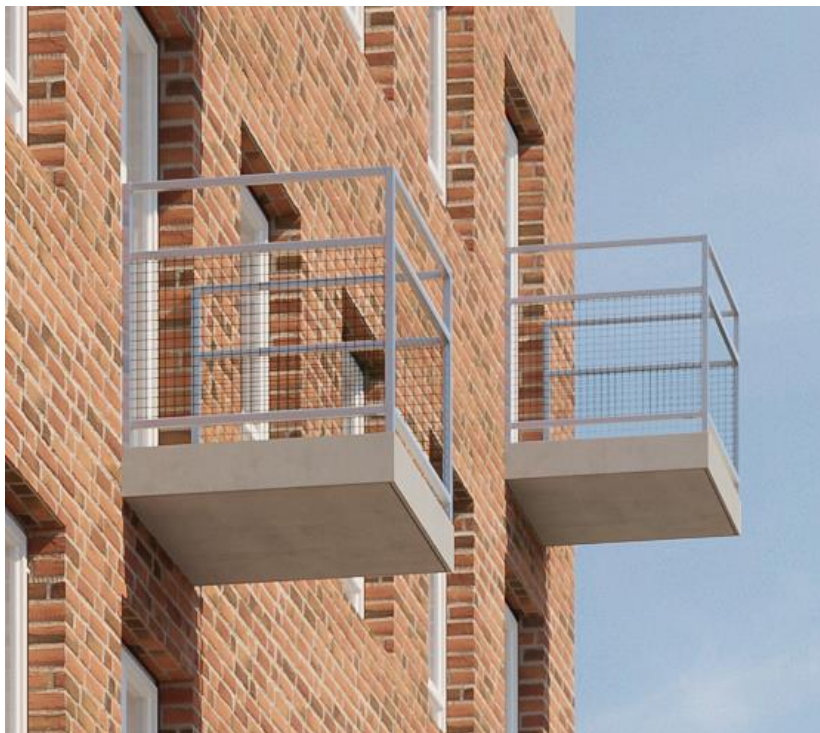
Sockelvåningen kläs med keramiska plattor.



Entrédörrar och fönsteromfattningar i sockelvåningen ska utföras i ädelträ, till exempel ek.

Gestaltungsprinciper för balkonger

Balkongernas omfattning, utformning och material är viktiga för helhetsintrycket av byggnaden. Balkongerna ska upplevas nätta. Balkongplattor får utföras med ett maxdjup på 1,2 meter från fasadyta och ha en bredd om max 1,5 meter. Balkongerna ska förses med smidesräcken. De ska vara genomsiktliga, med till exempel krenelerat galler eller pinnräcken. För att inordna sig i byggnadens enkla och ordnade uttryck ska balkongplattor utföras i betong utan synliga sparkoppar. Balkonger får inte glasas in. Balkongernas omfattning och utformning regleras med bestämmelse (f4). För att minska påverkan av insyn får inte balkonger uppföras mot intilliggande bostadshus på Farfarstjärnan 1, vilket säkerställs med planbestämmelse (f5).



Balkongräcken ska vara genomsiktliga och utföras med krenelerat galler eller pinnräcke och med handledare i galvad metall. Balkongplatta ska utföras i grå betong och utan synlig sparkropp (bild: General Architecture).



Balkongplatta utförs i betong



Handledare för samtliga räcken föreslås utföras 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). Mot Bastuhagsvägen och intilliggande byggnad får max 30 % av gården hårdgöras.

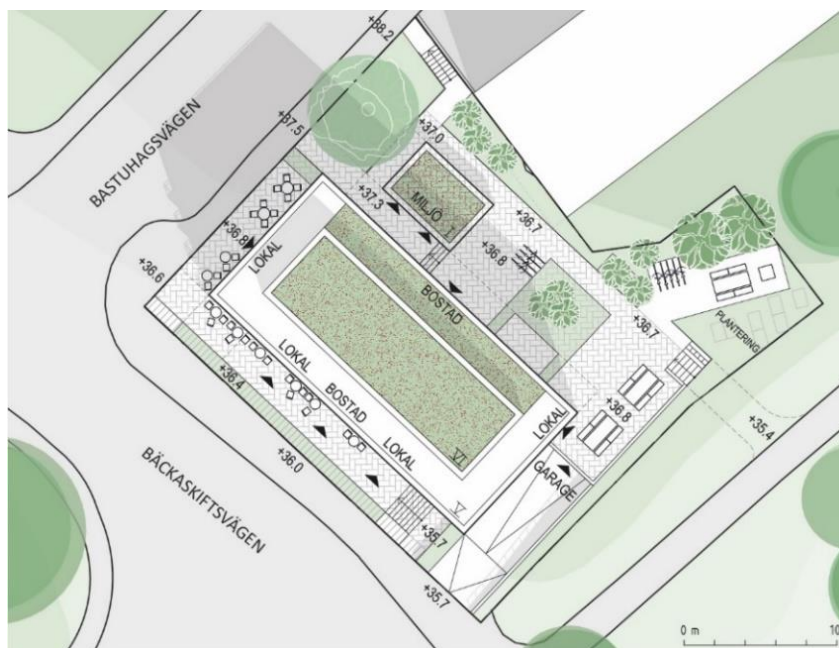
Längs Bastuhagsvägen och Bäckaskiftsvägen skapas plana ytor och svaga lutningar för att ta upp gatornas nivåskillnader och

tillgängliggöra byggnaden. Ytorna tillåter en mindre uteservering och förses förslagsvis med marktegel i fiskbensmönster. Från sydöst nås ytan via en mindre trappa. Räcke ska utföras med genomsiktligt smidesräcke. Mot Bäckaskiftsvägen möjliggörs växtbäddar med plats för låga buskar för omhändertagande av dagvatten.

Intill byggnadens östra sida anordnas en bil- och cykelramp ned till garaget. Rampen byggs delvis över med gård. Längs rampen anordnas ett genomsiktligt räcke för att säkerställa god sikt för trafikanter och skapa ett transparent och lättare intryck från gatan. Räckets ska utföras med genomsiktligt smidesräcke.

Bostadsgård

En bostadsgård skapas på byggnadens norra sida. Genom att omvandla fastighetens asfalterade utemiljö med bilparkering till en grönare bostadsgård med marktegel tillvaratas grannskapsenhetens idé om en bostadsnära gårdsmiljö. På gården anordnas miljöhus, cykelparkering och ytor för umgänge. Gården föreslås med upphöjda planteringsytor med kanter av tegel för att skapa 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, vilket regleras i detaljplanen. Gården är delvis underbyggd med garage.



Förslag till gårdsutformning (bild: General Architecture).

En planteringszon föreslås mot parkstråket för att skapa en mjuk övergång mellan den nya byggnaden och parkstråket. I nordöst

släntas gården ned mot parkstråket för att säkerställa ett mjukt och naturliknande möte mellan kvartersmark och parkstråket. Plankartan reglerar att max 30 % av gården mot parkstråket och angränsande bostadsgård får hårdgöras.

Allmän plats

Förslaget bedöms bidra till att entrén till parkrummet öppnas upp, vilket ger 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 bedöms ge bättre genomsikt och öka tryggheten för fotgängare i parkstråket. Förslaget innebär att en mindre yta av parkytan bakom trappan till befintlig byggnad tas i anspråk för kvartersmark. I övrigt sker inga förändringar av parkstråket och förslaget bedöms inte påverka spridningsstråket för vedlevande insekter.



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 genomsikt mellan parkstråk och gata (bild: General Architecture).

Gator och trafik

Gatunät

En ny utfart mot Bäckaskiftsvägen anordnas från garagerampen. I övrigt omfattas fastighetsgränsen mot gatorna av in- och utfartsförbud, 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 för cykel

Inom fastigheten möjliggörs 51 cykelplatser. I källarplan möjliggörs ett cykelrum med cirka 40 platser, inklusive lådcykelplatser och platser med ladduttag för elcyklar. I garaget finns utrymme för en liten cykelverkstad med fast pump, arbetsyta och verktyg samt yta för avsköljning. Cykelplatserna i garaget nås via garagerampen eller byggnadens hiss.

Parkering för bil

Inom fastigheten möjliggörs ett garage under byggnaden och gården med totalt åtta parkeringsplatser. Garaget nås via en ramp från Bäckaskiftsvägen. På gården tillåts inte bilparkering. Parkeringsplats för rörelsehindrad kan vid behov anordnas på gata, vilket har stämts av med trafikkontoret.



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

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglighet, angöring och parkering.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Structor, 2024). 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. De föreslagna åtgärderna innebär att kravet om fördröjning av 20 millimeter nederbörd uppfylls. Detta möjliggörs i detaljplanen.

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 är tillgängligt genom entrén mot gården. Avståndet till Bastuhagsvägen, varifrån hämtning är tänkt att ske, understiger 10 meter. För att möjliggöra detta behöver en lastplats anordnas på Bastuhagsvägen, förslagsvis genom att befintlig lastplats vid Bastuhagsvägen 23 förlängs ned mot korsningen, vilket har stämts av med trafikkontoret. Dragvägen mellan miljöhuset och gatan har en lutning som understiger 1:20 och innehåller varken trappsteg eller trösklar.

Miljöhuset är för både bostäderna 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

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram (Brandkonsulten, 2024). Byggnadens primära utrymningsvägar utgörs av trapphus och dörrar i fasad i markplan. Från källarplan kan utrymning ske

antingen via trapphuset eller via dörr placerad vid garagenedfarten. Alternativ utrymningsväg för lägenheter med fönster eller balkong mot Bäckaskiftsvägen eller Bastuhagsvägen planeras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara stegutrustning. Detta gäller även den indragna, översta våningen. För de ensidiga lägenheterna som vetter mot innergården eller parkstråket finns alternativ utrymningsväg via räddningstjänstens bärbara stegutrustning. På bostadsgården finns två uppställningsplatser för räddningstjänstens bärbara stegutrustning.

Räddningstjänsten kan nå byggnaden från Bäckaskiftsvägen och Bastuhagsvägen. Räddningstjänstens tillträdesvägar till byggnaden utgörs primärt av byggnadens utrymningsvägar och dörrar i fasaderna.

Eftersom det nya flerbostadshuset uppförs som närmast cirka nio meter från intilliggande bostadshus behöver inte brandspridning mellan dessa byggnader beaktas. Avståndet mellan det nya flerbostadshuset och miljöhuset, samt mellan miljöhuset och bostadshuset intill, understiger däremot åtta meter varför brandspridning mellan dessa byggnader behöver beaktas vid detaljprojekteringen.

Brandgasventilation ska finnas inom såväl trapphus som källarplan, inklusive garaget.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget genomförbart utifrån ett brand- och risktekniskt perspektiv.

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.

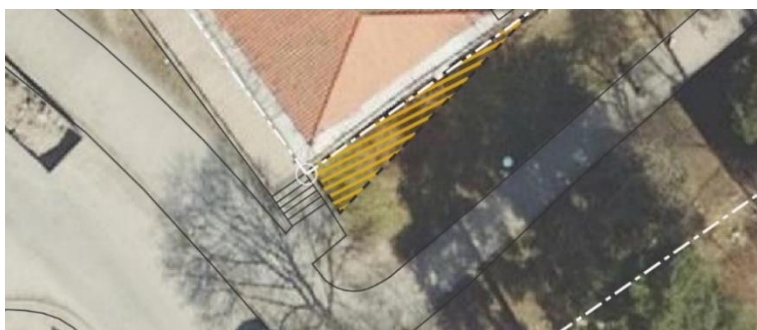
Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker,

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 placeras närmare Bäckaskiftsvägen jämför med 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 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 till byggnaden.

Genom 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

karaktärsgivande för Stureby och grannskapsenheten. Resultatet av genomförd inventering visar att en utbyggnad av förslaget är fullt möjlig utan att tallen påverkas.

Björken närmast korsningen behöver tas ned som en konsekvens av genomförandet. Björken bedöms inte ha höga naturvärden och fördelarna med byggnadens placering intill gatan, gårdens storlek och avståndet till grannhuset bedöms väga tyngre. För att kompensera för den nedtagna björken planerar byggaktören att plantera minst två nya träd. Dessutom planerar exploateringskontoret att plantera en tall vid entrén till parkstråket. Placering av nya träd ska samrådask med stadsdelsförvaltningen.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer.

Dagvatten

Planområdet är relativt litet, varför eventuell påverkan på nedströms nät i Bastuhagsvägen bedöms godtagbart. Detta har stämts av med Stockholm vatten och avfall, men kapaciteten bör ändå stämmas av med Stockholm vatten och avfall i samband med att anslutningar projekteras.

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 en grönare 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 blir cirka 1,2 meter högre än bostadshuset intill om den uppförs med betongstomme respektive 2,2 meter högre om den uppförs med trästomme. Eftersom den översta våningen är indragen från alla sidor och byggnadens takfot har ungefär 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 bostäderna som vetter mot parkstråket bedöms öka tryggheten för personer som rör sig där.

Intilliggande byggnad

Den nya byggnadshöjden påverkar utsikten för boende med gavelfönster på Farfarstäppan 1. Det är tre lägenheter som påverkas. Lägenheterna är genomgående och har fönster åt tre håll – mot Bastuhagsavägen, parkstråket och Bäckaskiftsvägen – vilket bedöms vara en förmildrande omständighet. På gaveln sitter fönstren i burspråk, vinklade svagt åt sidorna. Att byggnaden skulle uppföras med trästomme och således bli en meter högre bedöms inte påverka utsikten avsevärt mer och balansen i avvägningen ändras inte.

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 som främst bedöms 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. Planförslaget bedöms inte påverka omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde eller relevansen i områdets kulturhistoriska klassificering. Förslaget bedöms istället stärka platsens tidigare roll 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 bostäder och ändå förändra byggnaden, 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.

Klimatpåverkan

För att utreda byggnadens klimatpåverkan har en livscykelanalys tagits fram (Ramböll, 2024). Analysen jämför hur ett bevarande av den befintliga byggnaden, beräknat på en livstid på 50 år, förhåller sig mot att befintlig byggnad rivs och ersätts med föreslaget flerbostadshus. I utredningen jämförs tre alternativ – att bevara befintlig byggnad, att riva befintlig byggnad och uppföra ett nytt hus med betongstomme samt att riva befintlig byggnad och bygga ett nytt hus med trästomme. I utredningen jämförs även två alternativ för fasaden – att endast använda återbrukat tegel och att kombinera återbrukat och nytt tegel.

I beräkningen för den nya byggnaden ingår rivning av befintlig byggnad, produktionsskede, driftskede och en framtida rivning. I beräkningen för den befintliga byggnaden ingår endast driftskede och en framtida rivning. Beräkningen för den befintliga byggnaden bygger på att inga större renoveringar behöver göras och att inga nya material tillkommer.

Resultatet visar att ett bevarande av befintlig byggnad har cirka 10 procent lägre klimatpåverkan per kvadratmeter än att befintlig byggnad rivs och ersätts med en byggnad med trästomme. En byggnad med trästomme har cirka 35 procent lägre klimatpåverkan än motsvarande byggnad med betongstomme. För en ny byggnad ligger den största klimatpåverkan i produktionsskedet, följt av energiförbrukningen. Cirka 80 procent av den befintliga byggnadens klimatpåverkan kommer från dess energianvändning. Eftersom föreslagen byggnad är större än befintlig byggnad har den en högre klimatpåverkan från energiförbrukning, men utslagen per kvadratmeter blir klimatpåverkan från energiförbrukningen lägre för den nya byggnaden eftersom den beräknats enligt nyproduktionsstandard.

Eftersom projektet är i ett tidigt skede så ska resultaten ses som en indikation snarare än slutgiltiga svar. Befintlig byggnad och föreslagen byggnad har helt olika volymer och möjliggör olika användningar, vilket behöver beaktas när resultaten jämförs.

För att minska klimatpåverkan föreslås befintligt tegel återbrukas i det nya förslaget. En utredning för återbruk av tegel har genomförts (Eklund Heritage AB, 2024). Från befintlig byggnad kan cirka 147 kvadratmeter tegel återbrukas. Med detta beaktat står teglet för sju procent av klimatpåverkan om byggnaden uppförs trästomme och fyra procent om den uppförs med betongstomme. Skulle återbrukat tegel användas för hela byggnaden, alltså både tegel från befintlig byggnad och inköpt tegel utifrån, kan klimatpåverkan minska ytterligare fyra procent (trästomme) respektive tre procent (betongstomme).

Stadsbyggnadsmål

Föreslagen byggnad, en per kvadratmeter mer energieffektiv byggnad med återbrukat tegel, med bostäder, verksamhetslokaler och med en hållbar dagvattenhantering genom bland annat vegetationsbeklätt tak och växtbäddar innebär en mer effektiv markanvändning som bidrar till att uppfylla stadens mål om en klimatsmart och tålig stad. Genom att hårdgjorda ytor omvandlas till en grönare bostadsgård med planteringar minskar risken för hälsoproblem på grund av till exempel värmeböljor. Föreslagna mobilitetstjänster bedöms bidra till stadens mål om ett Stockholm utan klimatavtryck.

Beräknad formfaktor för föreslagen byggnad är 1, vilket innebär ett kompakt klimatskal och bidrar till att uppfylla stadens mål om ett fossilfritt Stockholm. I projektet planeras för utvecklade mobilitetstjänster och många cykelplatser vilket ytterligare bidrar till ovan nämnda stadsbyggnadsmål.

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 intill planområdet.

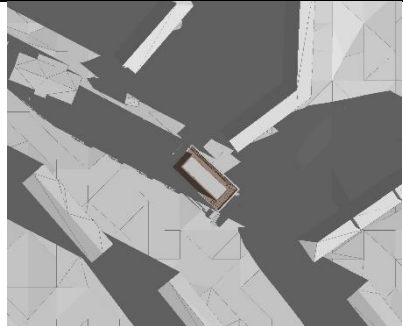

Ljusförhållanden och lokalklimat

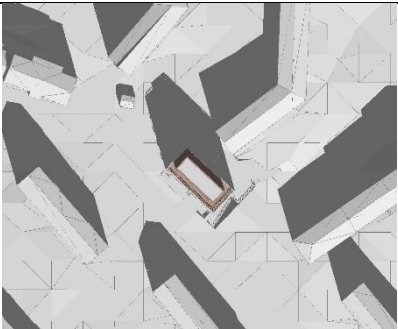

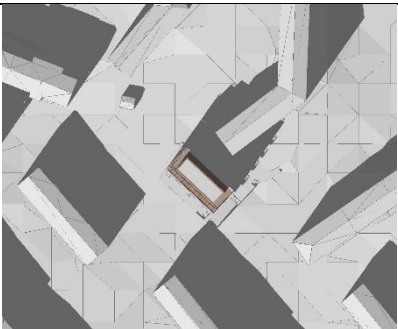



Förslaget har placerats med hänsyn till att minimera påverkan på omkringliggande bebyggelse, men en högre byggnad på platsen kommer påverka närliggande flerbostadshus genom skuggning.

Två solstudier har tagits fram, en för föreslagen byggnad i betongstomme (General Architecture, 2022) och en för föreslagen byggnad i trästomme (General Architecture, 2024). Även om byggnaden med trästomme skulle bli cirka en meter högre, är skillnaden i skuggning på närliggande byggnader jämfört med en byggnad med betongstomme knappt märkbar. Nedan redovisas solstudien för byggnad med trästomme.

En ny byggnad innebär förändringar i skuggning främst i mars vid klockan nio 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, byggnad med trästomme

kl. 09:00	 
	<i>Ny byggnad skuggar fasad i entréplan 1 till Bastuhagsvägen 2. Fasader mot öster är solbelysta. Skogskarlen 1 skuggar hela gården.</i>
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 Farfarstäppan 1. Fasader mot sydväst är solbelysta. Cirka 80% av gården skuggas.</i></p>
kl. 18:00	
	 <p><i>Ny byggnad skuggar delvis gavel på Farfarstäppan 1. Bottenvåning på Farfarstäppan 1 skuggas av befintlig byggnad söder om Bäckaskiftsvägen. Delar av fasader mot väst är solbelysta. Hela gården skuggas.</i></p>

Solstudie 20 juni, byggnad med trästomme

kl. 09:00	
	 <p><i>Ny byggnad skuggar ingen annan fastighet. Fasader mot öster är solbelysta. Ingen skugga på gården. Växtlighet 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 bostäderna som vetter mot parkstråket bedöms bidra till ökad trygghet för barn som rör sig i området.

Tidplan

Samråd

14 feb - 28 mars 2023

Granskning

13 nov - 10 dec 2024

Antagande

Mars 2025

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.
- Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar åtgärder som krävs för att återställa allmän platsmark.
- Byggaktören ska ansvara för flytt av ledningar inom kvartersmarken samt allmän platsmark invid kvartersmarken till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

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 detaljplanerna Dp 96079 och Dp 2004-04668 helt upphör att gälla inom planområdet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

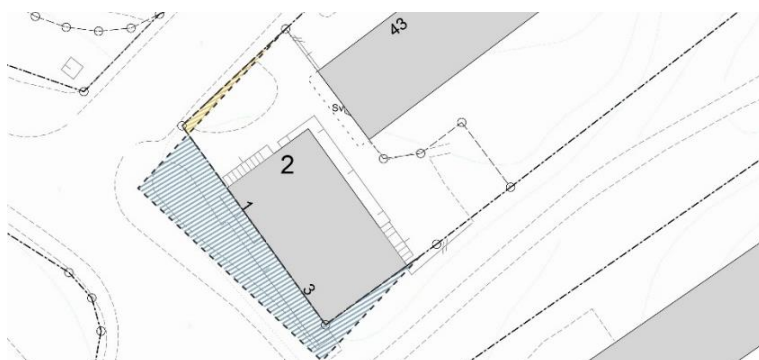
Planområdet omfattar fastigheten Farfarstäppan 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bäckaskiftshuset AB och del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark inom Örby 4:1 som övergår från gatemark till kvartersmark förs genom fastighetsreglering över till Farfarstäppan 2. Mark inom Farfarstäppan 2 som övergår från kvartersmark till gatemark 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 lantmåteriförrättning.

Servitut

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

Utöver officiälservitutet finns ett avtalsservitut avseende tillträde till samt underhåll av område inom Farfarstäppan 2 till förmån för tomträtten Farfarstäppan 1. Planen gör att avtalsservitutet behöver upphävas och nyintecknas.

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. Byggaktören 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. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Om förorening konstateras inom kvartersmark ska en handlingsplan tas fram. Den 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. Väster om fastigheten, intill korsningen Bäckaskiftsvägen/Bastuhagsvägen, går ett antal markförlagda elledningar som i förslaget hamnar innanför ny fastighetsgräns. I hörnet står även en belysningsstolpe för övergångsstället. Stolpen behöver flyttas för att planen ska kunna genomföras. Ledningarna föreslås flyttas ut i gatan. Stolpen kan flyttas till andra sidan Bastuhagsvägen, vilket har stämts av med trafikkontoret.

Dagvatten och fjärrvärme

Dagvatten från kvartersmark fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Genomförandetid

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