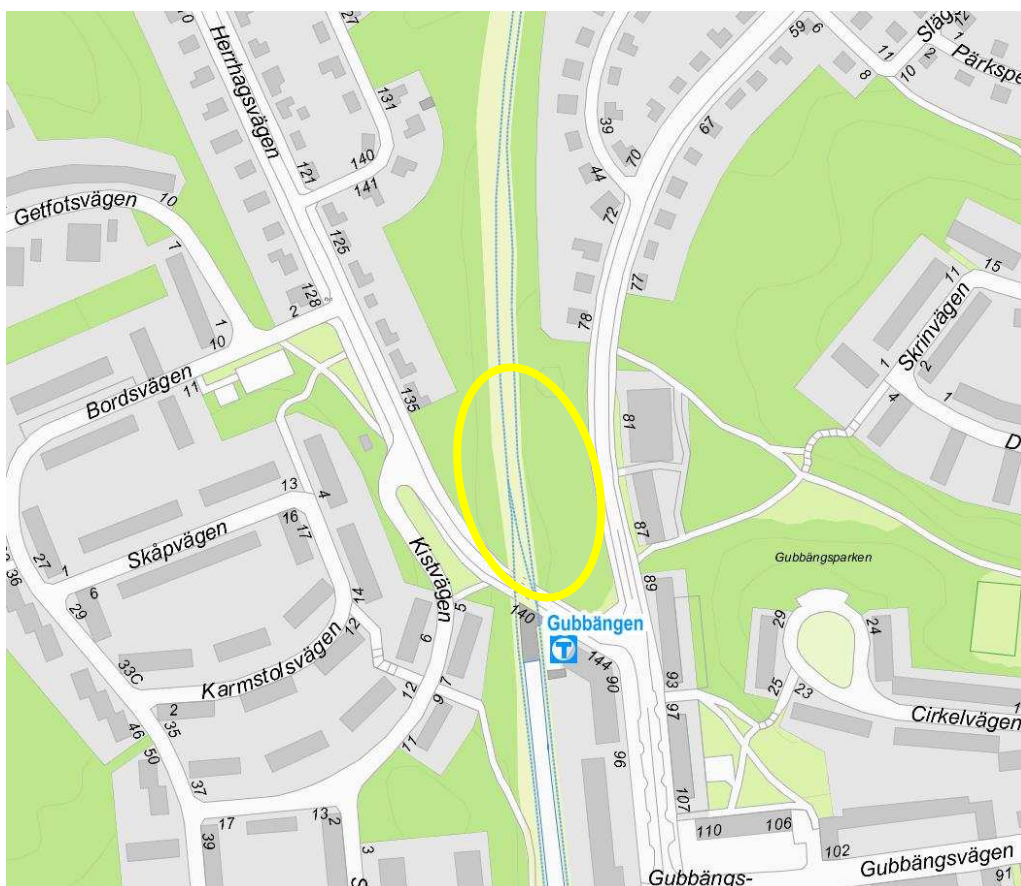




Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 utmed Herrhagsvägen och Lingvägen i stadsdelen Talkkrogen, S-Dp 2012-13237



Planområdet

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 utmed Herrhagsvägen och Lingvägen i stadsdelen Tallkrogen, S-Dp 2012-13237. 1	
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar	4
Natur, rekreation och ekologiska värden	4
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Befintlig bebyggelse	5
Kommersiell service	5
Gator och trafik	5
Planförslag	6
Park	7
Konsekvenser	12
Behovsbedömning	12
Landskapsbild/ stadsbild	13
Störningar och risker	13
Barnkonsekvenser	15
Tidplan	15
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Verkan på befintliga detaljplaner	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16

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

- *Redovisning av trafikbuller* Bernström Akustik, 2013-11-29
- *Dagvattenutredning Gubbängen 1:1*, Ramböll 2014-01-27

Övrigt underlag

- *Planunderlag illustrationer*, Lindberg Stenberg

Medverkande

Planen är framtagen av planarkitekt Anna Åsell i samråd med Ann Wetterström, exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att planlägga för ny flerbostadsbebyggelse avsedda för ca 300 studentbostäder på tidigare oexploaterad naturmark. Planen medger även ungdomsbostäder. De nya bostäderna bidrar till mer liv och rörelse och stärker platsen kring Gubbängens norra tunnelbaneentré.

Plandata

Planområdet korsas av tunnelbanespår. Planområdet uppgår till ca 8 700 kvm. Marken ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan "Promenadstaden" ska stadsdelen utvecklas och kompletteras utifrån lokala behov med ett effektivt markutnyttjande. Staden har en uttalad ambition att bygga längs gator och knyta samman bebyggelse på ett funktionellt sätt.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller idag PL 3007, 3197, 3477, och Dp 2002-12062 och 2005-21387. Markanvändningen inom planområdet är spårrområde, gatumark och park/ natur.

Markanvisning

Marken är anvisad av exploateringsnämnden till Järntorget Bostads AB för uppförande av studentbostäder.

Förutsättningar

Natur, rekreation och ekologiska värden

Planområdet består av oexploaterad naturmark i ett grönstråk, som korsas av tunnelbanespår. Marken sluttar på båda sidor mot spårområdet som är ursprängt och beläget på en lägre nivå.

Området utgörs till största del av äldre blandskog med granar och blåbärsris. Det finns partier med hållmark och berg i dagen och lägre delar med yngre lövträd. En del gamla kraftiga granar och tallar förekommer. Lövträden består mest av asp och björk. Vid byggnation kommer en del gamla granar utanför planområdet att exponeras, vilket gör att de troligtvis måste avverkas. Längs Herrhagsvägen finns en allé av körsbärsträd som är viktig att bevara.

Naturmarken genomkorsas av stigar vilket påvisar att området utnyttjas av kringboende för rekreation som hundrastning och lek.

De ekologiska värdena består främst i att området ingår i habitatnätverken för barrskogsfåglar. Området har en värdeklassning "relativt hög tillgänglighet" för den västra sidan om tunnelbanan och "medel" för den östra sidan. Det är stora nivåskillnader inom området och i de lägre partierna förekommer vatten-samlingar med stående vatten där möjlighet till reproduktion av groddjur kan förekomma. Området berörs inte direkt av ek-habitatnätverket och det finns inte heller någon större förekomst av ek. Området bedöms inte ingå i strukturen för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden där intrång ska undvikas enligt Stockholms miljöprogram (delmål 4.1), utan i sådant naturområde där intrång bör minimeras och ersättas.



Geotekniska förhållanden

Markradon

Risk för markradon är inte utrett utan säkerställs inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom den nordvästligaste delen av avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) och tangerar enligt VISS gränsen för avrinningsområdet Mälaren – Årstaviken. Enligt VISS i oktober 2013 har Drevviken måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska följas är god ekologisk status 2021, med tidsfrist på grund av övergödning, samt god kemisk ytvattenstatus 2015.

Markavvattning, dagvatten

Planområdet är idag obebyggt och nederbörden som faller över området infiltreras i marken. En del samlas i en våtmark som finns mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Vattenmiljöer av denna typ är en värdefull biotop ekologiskt sett. Våtmarken kommer inte att kunna vara kvar då marken bebyggs. Avsikten är att staden bygger en våtmark på annan plats i Majroskogen som kompensation.

Avledning av dagvatten från omgivande gatumark och bebyggelse sker idag till angränsande ledningssystem för kombinerat avlopp. En utgångspunkt för planarbetet är att skapa förutsättningar för ett hållbart omhändertagande av dagvattnet.

Befintlig bebyggelse

Gubbängen byggdes ut kring 1950 med smalhus, en del punkthus och radhus. I centrum planerades ett punkthus som en solitär som markerar Gubbängens centrum. Centrum kompletterades på 60-talet med ett kraftfullt skivhus i kv Limkakan för att inrymma ytterligare centrumfunktioner och kontor. Dessa har senare delvis byggts om till bostäder. Efter 2000 har nya bostadshus uppförts utefter gatan söder och öster om planområdet. Gubbängen är inventerad och kulturhistoriskt klassificerad av stadsmuseet. Bebyggelsen är klassad gul (visst kulturhistoriskt värde) och grön (särskild värdefull).

Kommersiell service

Längs Lingvägen och Gubbängsvägen finns ett litet stadsdelscentrum med lokaler i bottenvåningarna som inrymmer bl a livsmedelsbutik, postservice, vårdcentral, tandläkare mm.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i sydväst mot Herrhagsvägen och i öster mot Lingvägen. Båda gatorna ingår i stadens huvudvägnät. 1998 trafikerades gatorna av 3000 respektive 5000-6000 fordon per vardagsdygn. Planförslaget utgår från att högsta tillåtna hastighet på Lingvägen och Herrhagsvägen är 40 km/tim. Trafikkontoret håller på att se över hastighetsregleringen av huvudgator i staden med inriktning på 40 km/tim eller 60 km/tim. Lingvägen är idag begränsad till 30 km/tim söder om planområdet. Med tanke på gatukorsning, tunnelbaneentré och villautfarter längre bort på båda gatorna är 40 km/tim en rimlig hastighetsbegränsning. Cykelbanor löper längs Lingvägens båda sidor.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget invid Gubbängens norra tunnelbanentré. En servicebusslinje passerar området på Herrhagsvägen.

Planförslag**Ny bebyggelse**

Förslaget omfattar drygt 300 studentlägenheter i området norr om Gubbängens tunnelbanestation. Utmed Herrhagsvägen på västra sidan av spåren placeras ett lamellhus med knappt 100 lägenheter och på östra sidan mellan Herrhagsvägen och Lingvägen drygt 200 lägenheter i ett punkthus samt ett lamellhus. Lamellhusen byggs i fyra våningar med suterrängvåningar mot spårområdet. Punkthuset uppförs i åtta våningar. Mot spårområdet anordnas ljudavskärmade uteplatser. Lamellhuset utmed Herrhagsvägen är placerat innanför den alléplanterade gång- och cykelvägen och får sin entré i söder närmast T-banestationen.

En ny torgplats bildas mitt emot tunnelbanas entré på Herrhagsvägen. Vid torget ligger entréer till en mindre byggnad i två plan med lokaler som kan inrymma t.ex. Café och Gym. Volymen uttrycker mötet mellan Lingvägen och Herrhagsvägen i en mjukt böjd fasad. Från torget leder ett gångstråk mellan lamellhuset och punkthuset över till Lingvägen.

Utformning

Byggnaderna gestaltas som ett nutida tillägg i samspel med befintlig bebyggelse i stadsdelen. Byggnaderna, både punkthuset med åtta våningar och lamellhusen med fyra våningar och suterrängvåningar mot gårdssidorna är uppbyggda av två motställda förskjutna volymer med svagt lutande pulpettak. Fasadmaterialiet är puts med en vit grundton. De kompletterande putskulörerna är kopparbrunt och grått som ramar in och binder samman fönster, partier och dörrar. En egen rytmik skapas oberoende av lägenhetsmodulernas upprepning.

Bil och cykelparkering

Parkeringstalet uppgår till knappt 0,1 p-platser per lägenhet på kvartersmark. Handikapparkering kan anordnas. Det låga p-talet motiveras av att bostäderna är belägna intill Gubbängens tunnelbanestation.

Cyklar kommer att inrymmas motsvarande 1 plats per lägenhet i bostadshusens suterrängvåningar. Kompletterande cykelplatser planeras utomhus på kvartersmark.



Fasad mot sydost mot Lingvägen

Park

Planområdet gränsar till parkmark både i norr och väster. Naturmark sparas mellan lamellhuset i väster och närmaste villa för att skapa en god visuell och funktionell entré till parkrummet väster om spåren.

Tillgänglighet

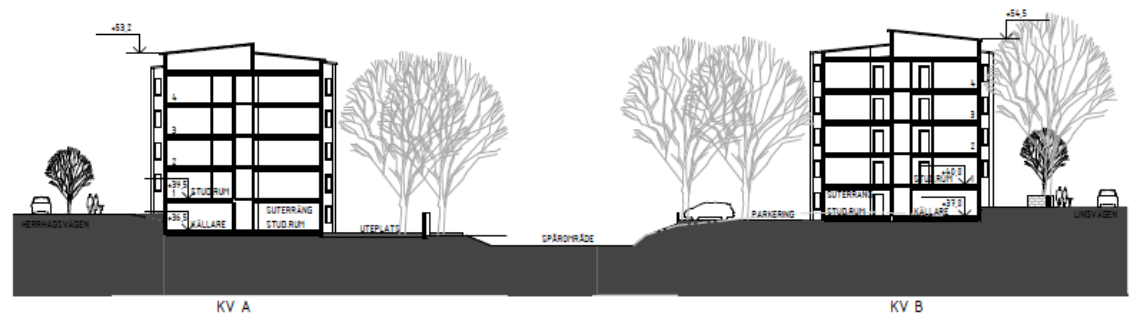
Den föreslagna bebyggelsen medger god tillgänglighet utan nivåskillnader från angränsande gator och gårdssidor och klarar stadens mål om 10 m angöringsavstånd mellan bilangöring och trapphusentré. Hk-parkering kan anordnas på kvartersmark.

Avfallshantering

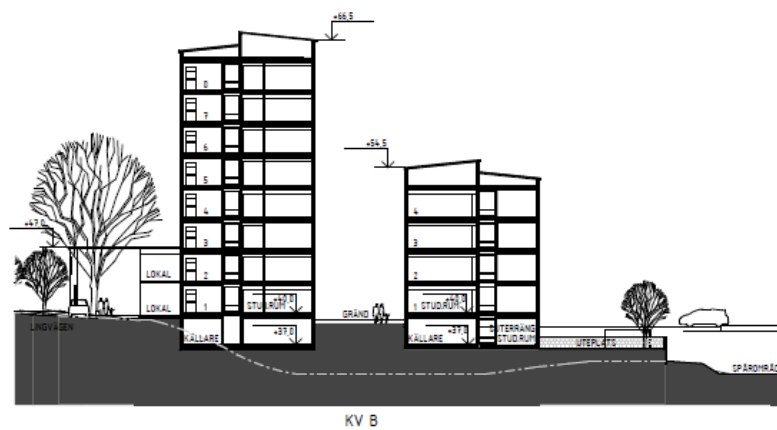
Sophämtning föreslås ske manuellt från sopbehållare på kvartersmark i nära anslutning till gata. Mellan kvarteret och omgivande gator löper cykelbanor. Maskinell sophantering med lyft av nedgrävda behållare förutsätter att godtagbara siktförhållanden kan uppnås. Grovsoprum kan anordnas inom fastigheterna.

Trafikområde

Nuvarande spårområde föreslås utökas så att befintligt stängsel som avgränsar spåren blir beläget inom trafikområdet. Murar byggs på kvartersmark för att ta upp nivåskillnader. Se illustrationer.



Sektion A-A 1:400



Sektion B-B 1:400



Fasad mot östermot Lingvägen





Fasad mot väster mot tunnelbanespåren



Perspektivsett söderifrån från Lingvägen



Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka vattenkvaliteten i Drevviken negativt eller motverka att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Dagvatten

Exploatering enligt planförslaget medför att stora delar av området blir hårdgjort med snabb avrinning som följd. Dagvattenavledning från omgivande gatumark och bebyggelse sker idag till angränsande ledningssystem för kombinerat avlopp i Herrhagsvägen respektive Lingvägen. Separata dagvattenledningar saknas.

Genomförd dagvattenutredning visar att avrinningen från stora delar av planerade tak- och markytor inom planområdet på grund av nivåförhållandena inte kan ske med självfall till angränsande ledningssystem utan att dagvattnet då måste pumpas. En fördröjning av dagvattnet föreslås i utjämningsmagasin på tomtmark med uppsamling och pumpning av utjämnade flöden till anslutningspunkter för dagvatten som anvisas av Stockholm Vatten (i det kombinerade systemet). Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Östersjön. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenmagasinen ska dimensioneras och utföras så att bräddning till SL:s spårområde undviks. Om magasinsvolym och pumpar dimensioneras för att klara dagvattenflöden vid situationer upp till 10-årsregn bedöms belastningen på spårområdets dräneringssystem inte bli väsentligt annorlunda än dagens situation. Möjligheterna att inrymma fördröjningsmagasin inom tomtmark bedöms som goda.

Den slutliga utformningen av erforderliga ytor och volymer görs i ett senare projekteringsskede. I detta skede redovisas förslag till möjliga ytor som skulle kunna nyttjas till markförlagda magasin för dagvattenhantering. Detta ska

tillsammans med de förslag till principiella lösningar som redovisas i dagvattenutredningen beaktas i det fortsatta arbetet.

I det fortsatta arbetet ska även möjligheten att fördröja och nyttiggöra dagvatten genom ytlig avledning och gröna lösningar beaktas. Dagvatten kan på olika sätt bidra till att skapa attraktiva inslag i boendemiljön. Exempel på sådana lösningar kan vara gröna tak, genomsläppliga markbeläggningar och infiltrationsdiken. Genom avledning från tak och gårdar till gräsytor, planteringar, och trädgropar kan dagvatten nyttjas för bevattning och bidra till fördröjning.



Förslag för dagvattenhantering). (Dagvattenutredning Gubbängen 1:1, Stockholm. Ramböll 2014-01-27)

Landskapsbild/ stadsbild

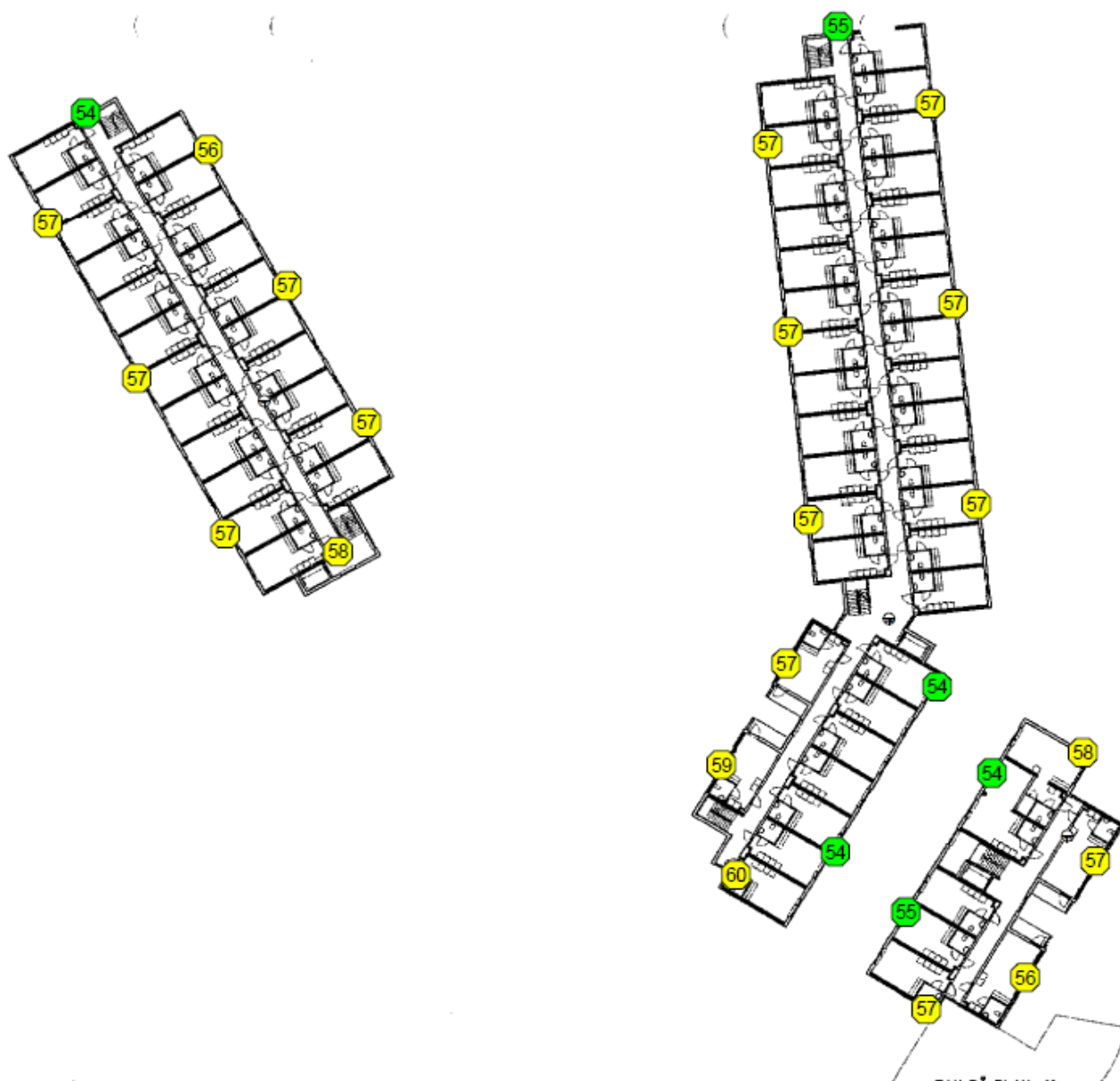
Den föreslagna bebyggelsen ansluter på ett naturligt sätt till centrumbebyggelsen som med förslaget får en större tyngdpunkt och som stärker gaturummet vid den norra tunnelbaneentrén.

Störningar och risker

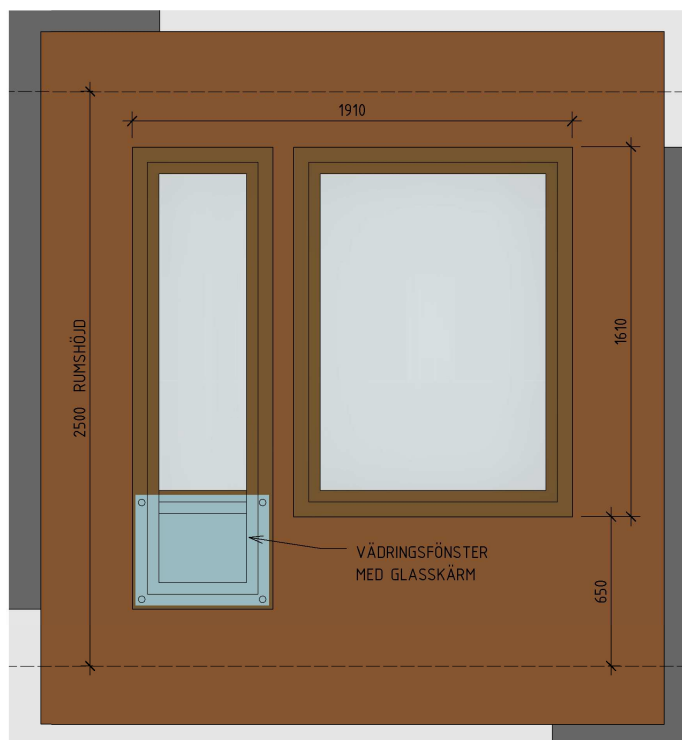
Buller, vibrationer

Bullerutredningen visar att lägenheterna, som är enkelsidiga, får högst 58dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Punkthuset och den vinklade lamellen mittöver gångstråket utformas med en indragen fasad mot den bullerutsatta sidan. Mot denna vetter balkonger vars gavel glasas mot den bullerutsatta sidan.

Därmed uppfylls riktvärdet 55 dBA utanför fönster i alla lägenheter.
Gemensamma uteplatser mellan husen får utan ljudavskärmande åtgärder för
höga ljudnivåer. För att få en godtagbar uteplats behöver avskärmning
anordnas mot tunnelbanan



*Ekvivalent ljudnivå dBA, högsta värde på någon våning utan åtgärd.
Väg- och spårtrafik*



FÖNSTER MED VÄDRINGSRUTA OCH GLASSKÄRM

Fasaden utformas slät men med ett större fönster med ett litet fönster nertill, som kan öppnas separat, bakom en glasad front likt en fransk balkong. Detta alternativ bedöms ge 3-5 dBA bullerreduktion utanför vädringsfönstret.

Barnkonsekvenser

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn. Det finns gott om naturmarken i närheten som redan idag utnyttjas för lek och rekreation.

Tidplan

Samråd	2.kv 2014
Utställning	3 kv 2014
Antagande	4 kv 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildande åtgärder.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiöjligheter på kvartersmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden och byggherren innan planen antas. Marken avses upplåtas med tomträtt. Avtal behöver även upprättas mellan SL och byggherren.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet (PL 3007, 3197, 3477, och Dp 2002-12062 och 2005-21387).

Fastighetsrättsliga frågor

Hela planområdet ligger inom fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad. Allmän platsmark inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Inga ledningsrätter eller servitut förekommer inom planområdet.

Fastighetsbildning

Två nya fastigheter ska bildas genom avstyckning från Gubbängen 1:1. En fastighet på var sida om spårområdet. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas. För fastigheten öster om spåren föreslås tredimensionell fastighetsbildning under gatustråket mellan husen.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås genom att rusta upp Gubbängsparkens parklek samt att anlägga en damm för groddjur i lämpligt läge. Nya träd avses planteras som kompensation för de som fälls vid utbyggnaden av projektet.

Ekonomiska frågor

Exploateringskontoret bekostar och ansvarar för grönkompensation i närområdet som följd av inlämnande av naturmark.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Genomförandetid

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