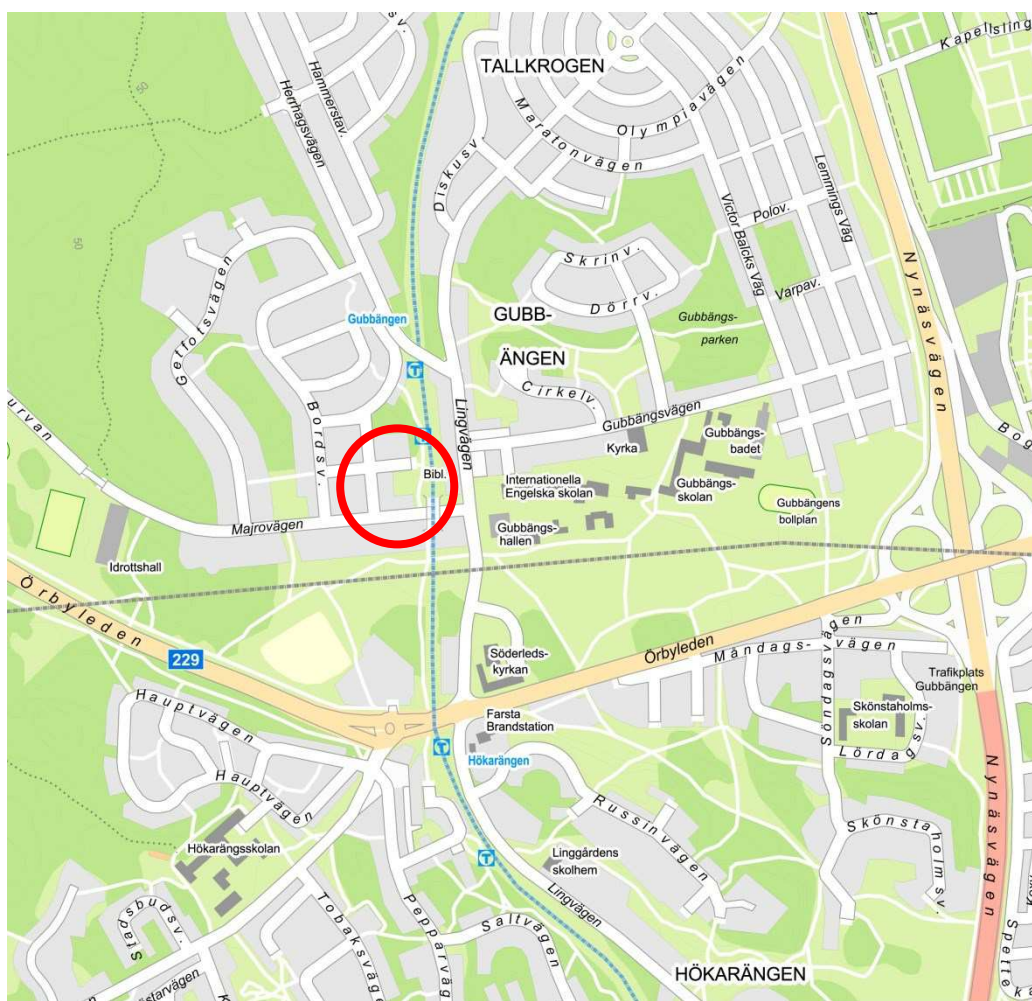


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Sicklingen 2 m.fl. i stadsdelen Gubbängen, Dp 2013-17201



Planområdet markerat med en röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Projektförutsättningar	5
Natur, rekreation och ekologiska värden.	5
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	6
Markavvattning	6
Befintlig bebyggelse	6
Kultuhistoriskt värdefull miljö	6
Kommersiell och kommunal service	7
Gator och trafik	7
Planförslag	8
Ny bebyggelse	8
Park	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Naturmiljö	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Dagvatten	15
Landskapsbild/ stadsbild	16
Störningar och risker	16
Ljusförhållanden och lokalklimat	17
Barnkonsekvenser	17
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
Genomförandetid	21

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

- *Trädbesiktning Knektvägen* (Trädmästarna, 2014-10-16)
- *Trafikbuller* (Akustikbyrå, Niklas Jakobsson, uppdaterad 2015-03-30)
- *Dagvattenutredning* (ÅF, Elin Wennerholm, uppdaterad 2014-09-18)
- *Solstudier* (Utopia arkitekter AB 2014-10-14)
- Riskutredning vid fysiskplanering, (Briab 2015-04-17)

Övrigt underlag

- *Planunderlag illustrationer*, Utopia Arkitekter AB

Medverkande

Planen är framtagen av planarkitekt Mattias Olsson i samverkan med Marie Ekberg exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra nybyggnation av 84 stycken studentbostäder. Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafiknära läget kring Gubbängens tunnelbanestation gör en lokalisering av studentbostäder till planområdet som mycket intressant.

Plandata

Planområdet upptar en area av cirka 10000 m². Stockholms stad är ägare till marken. Byggnaderna i planförslaget är placerade i befintlig park längsmed Knektvägen och mot Majrovägen längsmed tunnelbanan inom Gubbängen 1:1.



Planområdet och dess närområde. Planområdets läge är markerat med en röd rektangel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 4 som innebär att främja en levande stadsmiljö i hela staden och verka för en god närmiljö runt befintliga och nya bostäder, samt att tillvarata möjligheter till att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan och planeras i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär. Tillkommande bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet och så att den bidrar till en attraktiv helhet. Planera för kompletterings bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen samt att förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt, prioriteras. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen.

Detaljplan

För fastigheten Gubbängen 1:10 gäller Dp 89025 från 1992. Planen anger park som användning. För fastigheten Gubbängen 1:1 gäller plan Pl. 3007 från 1944 vilken anger park eller planterad allmänplats som ändamål. Även den väg reglerande detaljplanen, Pl 3477, påverkas vid Knektvägen.



Utsnitt ur planmosaik. De röda rektanglarna markerar byggnadernas ungefärliga utbredning.

Markanvisningar

Marken har anvisats av exploateringsnämnden till Åke Sundvalls Projekt AB för uppförande av studentbostäder.

Projektförutsättningar

Natur, rekreation och ekologiska värden.

Marken inom fastigheten består av en plan gräsbevuxen yta vilken omges av träd, planterade och frösådda.

De ekologiska värdena består främst i att området ingår i habitatnätverken för barrskogsfåglar. Området har en värdeklassning ”medel”. Området berörs inte direkt av ek-habitatnätverket och det finns inte heller någon förekomst av ek. Området bedöms inte ingå i strukturen för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden där intrång ska undvikas enligt Stockholms miljöprogram (delmål 4.1).



Habitatnätverk Barrskogsfåglar. Röd rektangel illustrerar planområdet.

I fastighetens direkta närhet finns parken i kv Sicklingen och 300 meter österut ligger Gubbängsparken. Vidare cirka 2 km söderut ligger sjön Magelungen vilken är början på Ågesta friluftsområde, vilket är ett större sammanhängande natur- och rekreationsområde.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera och morän.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett utan säkerställs inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden**Översvämningsrisker**

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 ytvatten-status. Miljökvalitetsnormer som ska följas är god ekologisk status 2021, med tidsfrist på grund av övergödning, samt god kemisk ytvattenstatus 2015.

Markavvattning

Planområdet är idag obebyggt och nederbörden som faller över området infiltreras i marken samt leds till angränsande ledningssystem för kombinerat avlopp. 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 dagvatten.

Befintlig bebyggelse

Gubbängen byggdes ut under 1940-talets senare del och planmönstret är varierat med lägre trevånings lamellhus som formar delvis slutna gårdsrum omväxlande med markanta höghusgrupper. Gubbängens torgmiljö är omsorgsfullt utformad och har en högre byggnad som markering av 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 år 2000 har nya bostadshus uppförts söder om planområdet.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Gubbängen är inventerad och kulturarhistoriskt klassificerad av stadsmuseet. Bebyggelsen är klassad gul (visst kulturarhistoriskt värde) och grön (särskild värdefull).



Utsnitt ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Kommersiell och kommunal service

I Gubbängens centrum samt längs Lingvägen och Gubbängsvägen finns bland annat livsmedelsbutiker, postservice, bibliotek, vårdcentral, tandläkare mm.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar i norr till Knektvägen vilken är lågt trafikerad, i söder om planområdet ligger Majrovägen vilken trafikeras av cirka 5700 fordon per årsmedelsdygn. Planförslaget utgår från att högsta tillåtna hastighet på Knektvägen och Majrovägen är 30 km/tim.

Biltrafik

Parkering för boende finns på omgivande gator Sicklingsvägen, Knektvägen, Majrovägen mm.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Gubbängen ligger cirka 30 m från fastigheten. Farsta centrum ligger två T-banestationer söderut och är försörjt med pendeltåg och med omstigning till bussar mot Älvsjö, Liljeholmen, Skogås och Handen. Farsta har stor betydelse som tyngdpunkt i den sydöstra stockholmsregionen.

Tillgänglighet

Utformning och placering av entréer, gårdsyta, avfallsbehållare etc. ska ske i enlighet med handboken Stockholm - en stad för alla (Trafikkontoret 2008).

Planförslag

Förslaget innebär ändrad användning av befintlig fastighet från park till studentbostäder. De två byggnaderna omfattar tillsammans cirka 84 lägenheter.

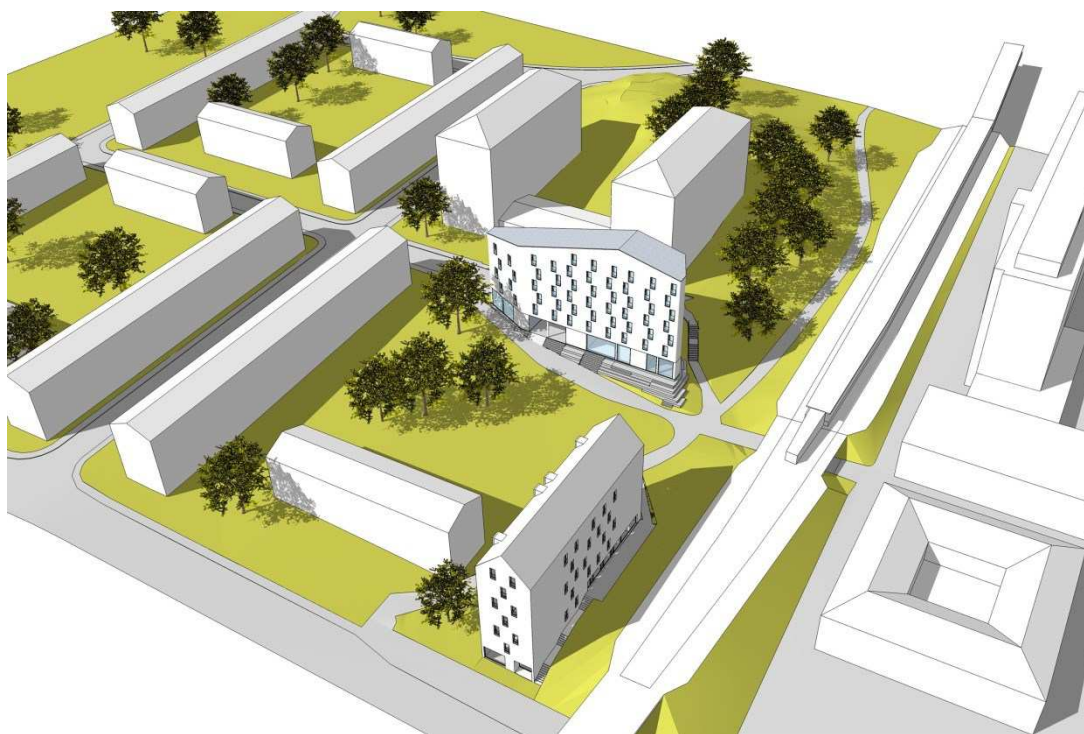
Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsen ska genomföras med hög kvalite och omsorg vad gäller utförande och materialval. Byggnadernas bottenvåningar utförs delvis med en öppen karaktär vilket ger ökad trygghet till den omgivande parken och gångvägen. Bottenvåningen innehåller gemensamma funktioner till studentlägenheterna som tvättstuga, förråd mm. Möjlighet att anordna två stycken publika lokaler finns också, i det norra huset mot Knektvägen och i det södra huset mot Majrovägen. I byggnadernas bottenvåningar finns soltrappor i riktning mot parken för en avslappnad utomhusvistelse och stilla rekreation.



Situationsplan tillkommande byggnader är vitmarkerade.

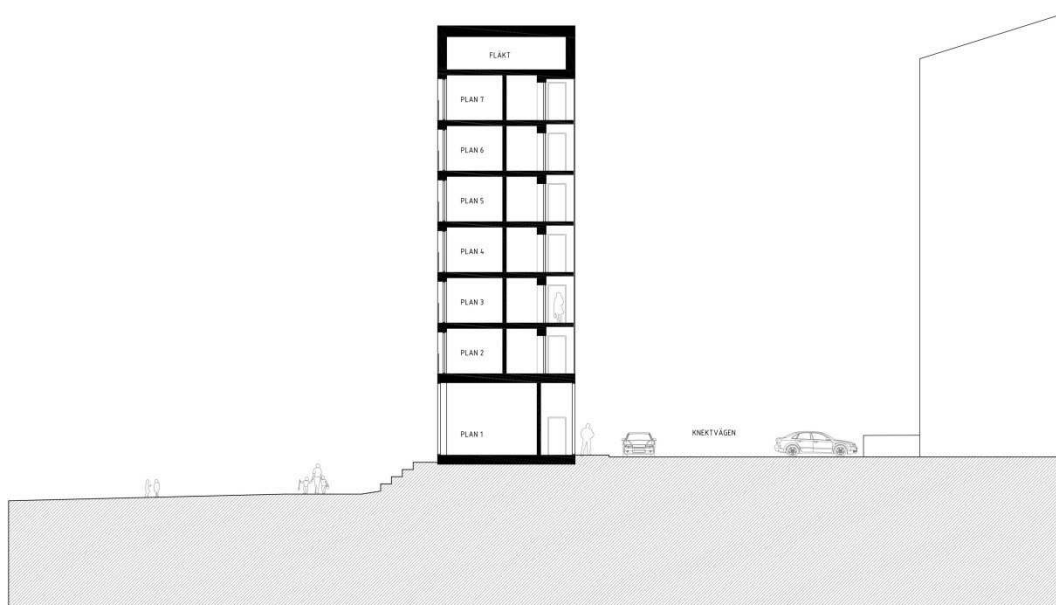


Flygperspektiv mot nordväst.

Den tillkommande byggnaden i norra delen av planområdet längs med Knektvägen består av en smal huskropp inplacerad mellan gatan och den befintliga gångvägen. Bottenvåningen är uppbruten med en passage igenom som inrymmer cykelparkering. Åt väster och åt öster är gemensamma utrymmen som lokal och tvättstuga inplacerad samt en uppglasad mittendel som innehåller cykelrum. Trapphus, soprum och undercentral är endast de delar som är slutna, i syfte att minska känslan av en för stängd fasad mot parken. Nivåskillnaden mellan Knektvägen och parken tas upp av gradängar och trappor med möjliga sittplatser mot söder och solen. Huset reser sig från fem till sju våningar och har sin högsta punkt ungefär mitt på byggnaden med ett sadeltak på andra ledet. Varje rum i byggnaden får en fransk balkong för att ge en omhändertagen boendekvalité tillbaks till de boende. Fasaderna behandlas med ljus puts där de franska balkongerna och passagen får omfattningar i avvikande material. De franska fönstren binder samman studenthuset vid Knektvägen och studenthuset vid Majrovägen.



Vy mot tunnelbanan österut.



Tvärsektion visandes relation till Knektvägen och byggnad i norr.

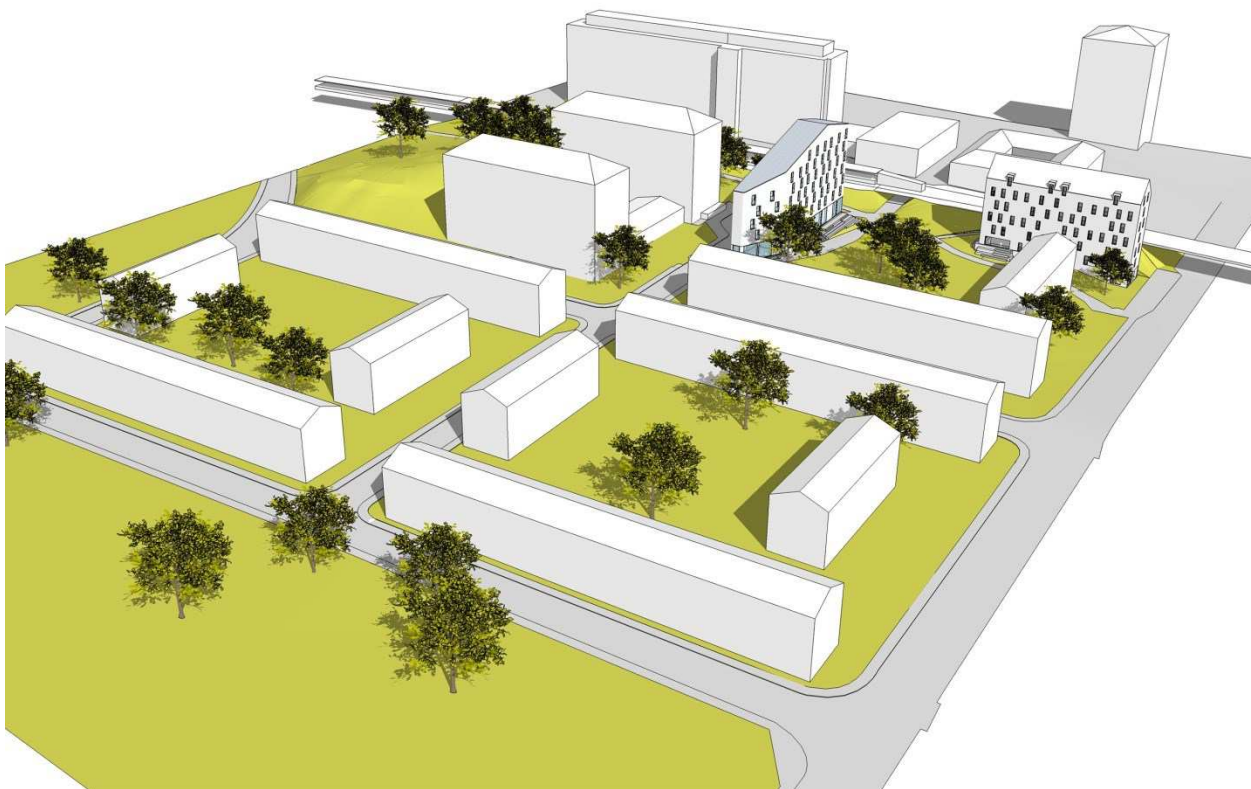


Vy från Majrovägen norrut.

Byggnaden i den södra delen av planområdet mot Majrovägen kompletterar den befintliga bebyggelsen i sin placering med gaveln mot gatan och en långsmal kropp som sträcker sig in i parken. Bredden på huset och uttrycket hämtar sin inspiration från den typiska bebyggelsen i Gubbängen. Byggnaden bildar en rygg mot tunnelbanespåren och förhåller sig bredvid den befintliga gångvägen i västra delen av parken. Bottenvåningen ut mot Majrovägen är den tillgängliga entrén för huset, men det finns även en entré mellan huset och spårområdet med plats för cykelparkering för de boende. Placeringen är till för att inte belasta och privatisera parken. En trappa och smitväg finns även på byggnadens östra sida för att aktivera husets fyra sidor. En lokal ligger ut mot Majrovägen och en tvättstuga ligger i andra hörnet mot norr. Där finns även gradänger placerade vända mot västsolen och parken. Huset reser sig med sex våningar med en inredd vind för bostadsändamål.

Park

Tillägget till parken har gjorts perifert utanför viktiga gångvägar och stråk. Rörelsemönstret behålls och parkområdet utökas något i syfte säkra att parken även fortsättningsvis bibehåller sin offentliga och allmänna karaktär. Bottenvåningarna aktiveras med lokaler och gemensamma ytor för de boende, vilket bidrar till en säkrare och trevligare park- och gångstråksmiljö. Parken inramas av de nya byggnaderna varav den östra också skapar ett visuellt skydd mot tunnelbanans spårområde och minskar buller.



Flygvy mot tunnelbanan i nordöst.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar i norr till Knektvägen och i söder till Majrovägen

Biltrafik

Angöring och transporter sker från befintliga gator. Det mycket goda kollektivtrafiknära läget och närheten till välutbyggt cykelbanesystem ger att parkeringstalet för fastigheten sätts till noll. Eventuellt skulle fastigheten kunna kopplas till en bilpool.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Cykelparkering kommer att ske i bottenvåningen och utomhus. Behovet är uppskattat till cirka två cykelplatser per lägenhet.

Tillgänglighet

Utformning och placering av entréer, gårdsyta, avfallsbehållare etc. ska ske i enlighet med handboken Stockholm - en stad för alla (Trafikkontoret 2008). Befintliga lutningar på gångvägar i park ska ej ökas. Eventuell handikapparkeringsplats iordningställs, vid behov, på allmän gata.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

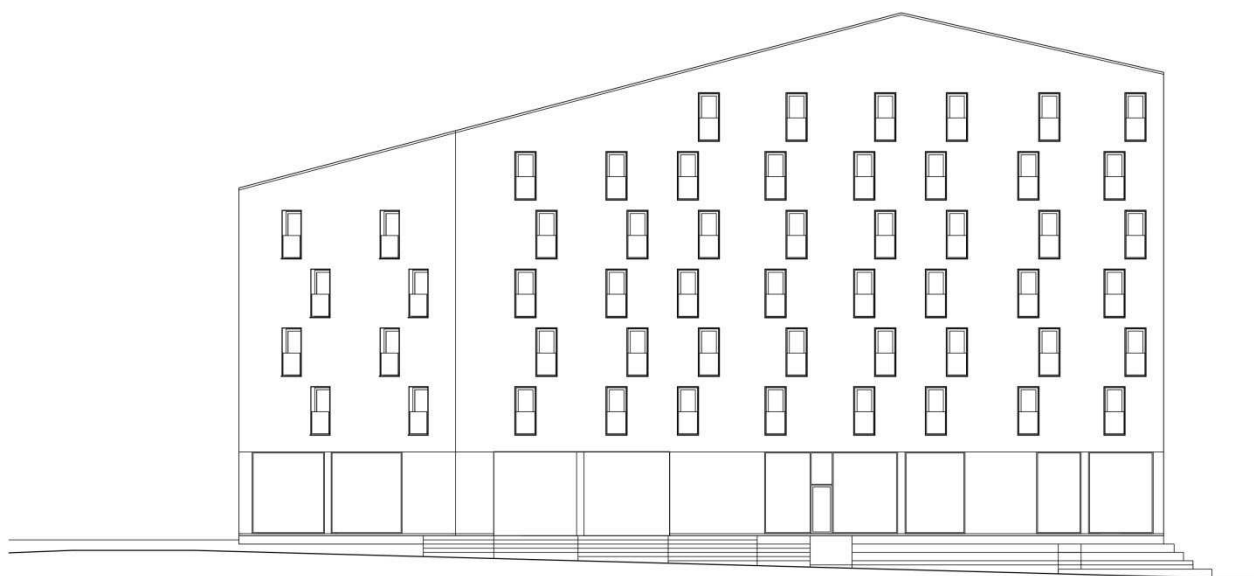
Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Avfallshantering

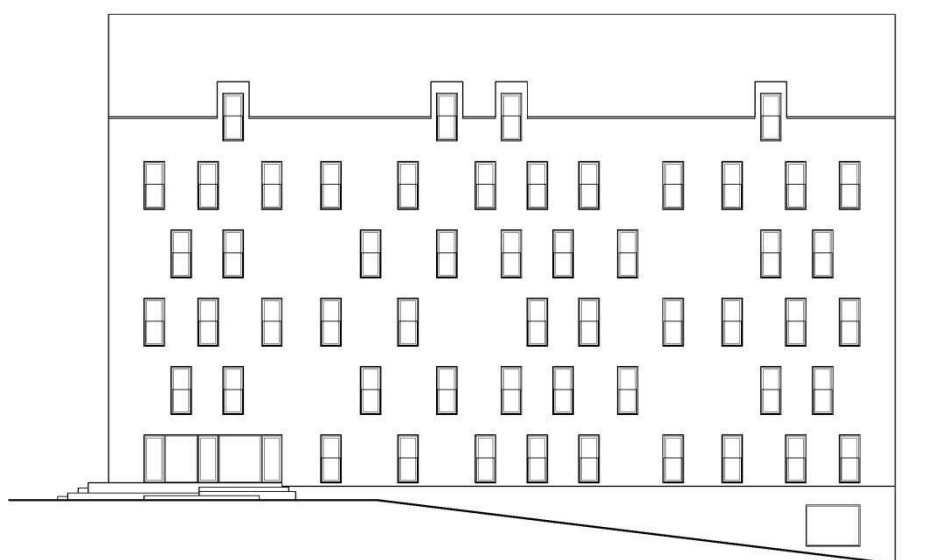
Avfallshantering skall ske i enlighet med stadens riktlinjer. Soprummen ska vara tillgängliga för de boende och verksamheterna i fastigheten. Inom de planerade fastigheterna kommer det att finnas möjlighet till sortering av avfallet.

Gestaltungsprinciper

De tillkommande byggnaderna bryter av gestaltningsmässigt från Gubbängens befintliga 1940-tals bebyggelse men ansluter till och kompletterar rådande bebyggelsestruktur. Det är viktigt att de tillkommande byggnaderna uppförs med mycket hög kvalitet vad det gäller gestaltning, material och detaljutförande.



Fasad mot söder (norra tillkommande byggnaden på planområdet).



Fasad mot väster (södra tillkommande byggnaden på planområdet).

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.

Naturmiljö

Träden på den nordliga delen av planområdet kommer till stor del att fällas, då de kommer alltför nära planerad byggnad. Träden i södra delen av planområdet finns möjlighet att delvis spara. Kompletterande plantering kan med fördel göras men bör då placeras perifert kring parkytan mellan byggnaderna. Befintliga gångvägar- och trappors lägen påverkas marginellt vid planens genomförande. Kvartersmark överförs till parkmark i syfte att säkerställa att samtliga entréer till parken även fortsättningsvis förblir offentliga och ej privatiseras.

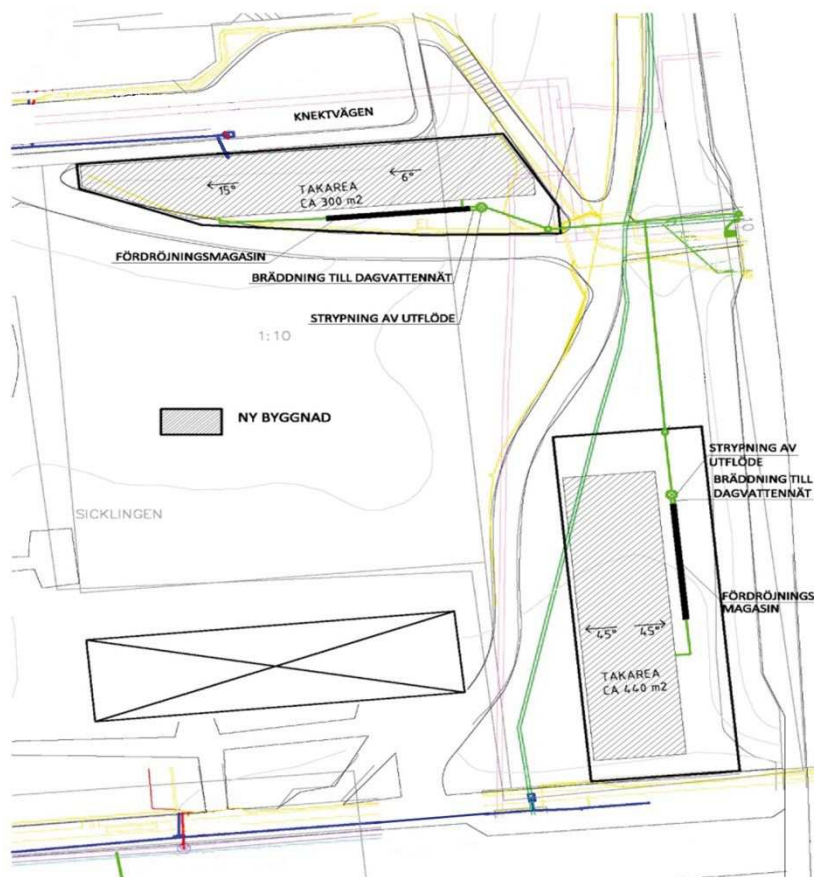
Miljökvalitetsnormer för vatten

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 delar av området blir hårdgjort med snabb avrinning som följd. Dagvattenavledning från omgivande gatumark och bebyggelse sker idag till angränsande ledningssystem för kombinerat avlopp. 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. Genom avledning från tak och hårdgjorda

ytor till gräsytor, planteringar, och trädgröpar kan dagvatten användas till bevattning och därmed bidra till fördröjning. Dagvatten för de tillkommande byggnaderna avses hanteras och fördröjas via fördröjningsmagasin och genom avledning till befintlig- och tillkommande växtlighet, överskottsvatten anslutes till angränsande ledningssystem.



Framtida avrinning med förslag för hantering av dagvatten, inom Gubbängen 1:1, *Dagvattenutredning* (Elin Wennerholm, uppdaterad 2014-09-18).

Landskapsbild/ stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen ansluter stadsbyggnadsmässigt väl till de lite högre byggnaderna vid Gubbängens centrum.

Störningar och risker

Buller

Dimensionerande ljudkällor inom området är biltrafik på Majrovägen samt buller från tunnelbanans gröna linje.

För den norra huskroppen innebär det att ljudnivån från väg- och spårtrafik inte överstiger riktvärdet 55 decibel vid någon fasad.

Därmed uppfylls kraven enligt Boverket för hela norra byggnaden. För den södra huskroppen är ljudnivån högre,

Ljudnivån varierar här mellan 50-62 decibel och här krävs byggnadstekniska åtgärder för att komma inom gällande riktvärden för buller, en lösning kan vara att använda ljudfällor kombinerat med vädringsfönster vid de väggpartier som överstiger 55dB(A). Alternativt kommer redovisad utformning att uppfylla bullerkraven i enlighet med Boverkets förslag till riktvärde enligt rapport 2013:20 *”Förslag på regeländringar för bostäder åt unga och studenter”*, då bostäderna vetter mot den tysta parksidan i väster och att dess lägenhetsstorlek ej överstiger 35m². Det södra husets gavel mot söder har ett bullervärde på 62 decibel, vilket överskrider bullerkravet med 2 decibel, dessa lägenheter har dock sina sovrumsfönster mot den tysta sidan av parken och klarar därmed bullerkravet enligt Boverkets rapport 2013:20. Bullermiljön i parken förbättras något vid uppförandet av de föreslagna byggnaderna.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-22 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökonsekvensnormerna överskrids inom planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier framtagna av Utopia arkitekter AB visar att skuggningen av kringliggande omgivning inte ökar nämnvärt. En del av morgonsolen minskas i parken i den sydöstliga delen. Befintlig byggnad norr om planområdet längsmed Knektvägen kommer att påverkas mest av planens genomförande, framförallt under höst-vinterhalvåret då solen står som lägst.

Barnkonsekvenser

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildande åtgärder.

Byggherren bekostar och ansvarar för uppförande av nya byggnader på kvartersmark, staden ansvarar för iordningställande av gångvägar och park på allmänplatsmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden och byggherren innan planen antas. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Ansvar för genomförandet

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.
- Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggherren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 89025 laga kraft 1992 och Pl. 3007 laga kraft år 1944, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheterna Sicklingen 2 och Gubbängen 1:10 samt del av Gubbängen 1:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Sicklingen 2 är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder på kvartersmark samt park inom allmän platsmark. Största delarna av planområdet har idag samma uppdelning mellan kvartersmark och allmän platsmark, dock ändras del av allmän platsmark (park) till kvartersmark (studentbostäder och centrumändamål). Viss mark ändras från kvartersmark (bostad) till allmän platsmark (park).

Fastighetsbildning

Område utlagt som kvartersmark (bostäder, studentbostäder, centrumändamål) ska utgöra separata fastigheter, som bildas genom avstyckning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) i planförslaget är beläget inom område som redan i befintlig detaljplan har samma ändamål. Områden utlagda som kvartermark (studentbostäder och centrumändamål) är i befintlig plan avsatta för allmän platsmark (park). Mark inom Sicklingen 2 som ändras från kvartersmark (bostad) till allmän platsmark (park) ska överföras till angränsande av Stockholms kommun ägd allmän platsfastighet. Område utlagt som allmän platsmark (park) har samma bestämmelse i befintlig plan och ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.



Figuren illustrerar ändringar i markens användning. Gult = kvartersmark (bostäder) som fortsatt är kvartersmark (bostäder). Grönt = allmän platsmark (park och gata) som fortsatt är allmän platsmark (park och gata). Blått = allmän platsmark (park) som ändras till kvartersmark (studentbostäder) Rött = kvartersmark (bostad) som ändras till allmän platsmark (park). Svart linje = plangräns. Turkosa linjer och text = befintliga fastigheter och fastighetsgränser.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna. Dagvatten skall i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att

infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Genomförandetid

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

Jonas Claeson
Planchef

Mattias Olsson
Planarkitekt