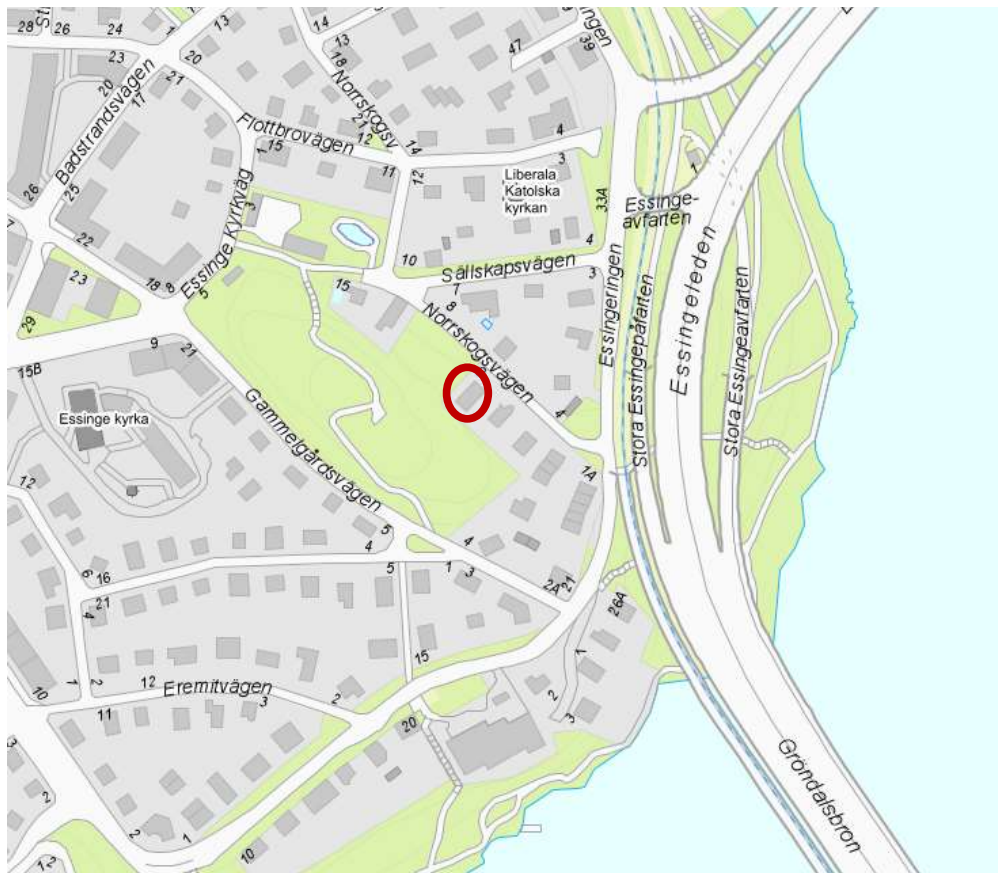


Planbeskrivning Detaljplan för Gammelgården 5 i stadsdelen Stora Essingen, S-Dp 2020-16559



Fastigheten Gammelgården 5 inom röd markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av antalet lägenheter i befintlig byggnad, från dagens fyra till sammanlagt fem lägenheter, och samtidigt bekräfta nuvarande användning. Gällande detaljplan från 1945 tillåter max två bostäder per fastighet. Huset har innehållit fyra lägenheter allt sedan det byggdes 1937.

För att den nya detaljplanen ska stämma överens med befintlig byggnad och fastighet måste även planbestämmelser för fastighetsstorlek, byggnadsarea, antal våningar och byggnadshöjd justeras och regleras. Det nya detaljplaneförslaget innebär ingen ökning av byggnadens yta eller volym, utan endast fasaduttryck på markplan.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av antalet lägenheter i en befintlig byggnad till sammanlagt fem lägenheter, och samtidigt bekräfta nuvarande förhållanden.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande. Samråd kring ett förslag sker under maj-juni 2021. Granskning planeras under september 2021 och ett antagande under december 2021.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	6
Planförslag	8
Konsekvenser	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Barnkonsekvenser.....	10
Tidplan	11
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Verkan på befintliga detaljplaner	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Genomförandetid	12

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson från stadsbyggnadskontoret och Jose Sterling från stadsmätningen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av antalet lägenheter i en befintlig byggnad, till sammanlagt fem lägenheter.

För att den nya detaljplanen ska stämma överens med befintlig byggnad måste även planbestämmelser för tillåten fastighetsstorlek, tillåten byggnadsarea, tillåtet antal våningar och tillåten byggnadshöjd justeras och regleras.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Gammelgården 5 ligger på Norrskogsvägen 9 på Stora Essingen och omfattar ca 770 kvm. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Gammelgården 5.



Karta som visar fastighetens avgränsning, markerad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Stora Essingen har vissa möjligheter till stadsutveckling. Planförslaget, som innebär ytterligare bostäder inom befintlig fastighet utan ytterligare byggrätt, bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gammelgården 5 ingår i stadsplan PI 3015 (laga kraft 1945-08-03). Planen anger bostäder med ett öppet byggnadssätt (BÖ). Fastigheten får innehålla max två bostäder i två våningar. Gammelgården 5 berörs även av planerna PI 1818A och PI 800.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadskontoret har den 2015-09-15 gett ett positivt planbesked för fastigheten Gammelgården 5 på Stora Essingen. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 2021-02-04.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bostadshuset uppfördes år 1937. Det är ett suterränghus i 3-4 våningar och byggdes ursprungligen i funkisstil. Byggnaden är oklassificerad enligt Stadsmuseets byggnadsklassificering, Fastigheten ingår dock i den del av Stora Essingen som klassificerats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt.



Fastigheten sedd från Norrskogsvägen, där den nedre våningen är tänkt att omvandlas till en ny lägenhet.



Fastigheten sedd från östra långsidan.



Snedbild över del av Stora Essingen med Gammelgården 5 markerad med röd linje. (bild från dpMap).

Natur och landskapsbild
Grönstrukturen i området utgörs av privata trädgårdstomter, obebyggda höjdområden med trädbevuxen naturmark samt stadsdelsparker.

Offentlig och kommersiell service

Stora Essingen har relativt sett brist på skolor och förskolor. Handel och annan service finns att tillgå främst vid Essinge torg, Essingestråket och Badstrandsvägen, på gångavstånd från fastigheten.

Trafik och kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats är ca 150 meter och närmaste hållplats för tvärbanan ligger ca 400 meter från fastigheten.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring till fastigheten finns vid Norrskogsvägen.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det befintliga ledningsnätet för dagvatten.

Teknisk försörjning

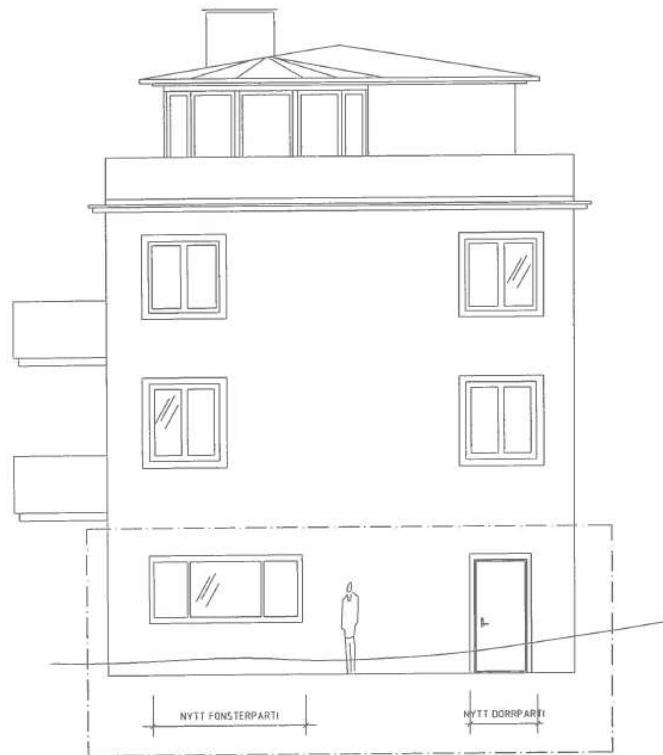
Byggnaden inom planområdet är kopplat till det befintliga ledningsnätet för vatten och avlopp, el-, tele- och datanät.

Planförslag

Planförslaget innebär att utöka antalet lägenheter i befintlig byggnad, från dagens fyra till sammanlagt fem lägenheter. Fastigheten har ytor i souterrängplan på ca 58 kvm, som kan göras om till en bostad. Planförslaget innebär ingen förändring av fasaden förutom ett nytt fönsterparti och dörrparti i souterrängplan mot gatan. Ytorna runt byggnaden förblir oförändrade.

För att inte byggnaden och fastigheten även fortsättningsvis ska bli planstridiga måste även planbestämmelser för fastighetsstorlek, byggnadsarea, antal våningar och byggnadshöjd justeras och regleras.

Planförslaget anger minsta fastighetsstorlek till 750 kvm, vilket innebär att det inte är möjligt att stycka fastigheten. Fastigheten ges möjlighet att bebyggas med en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvm. Högsta tillåtna totalhöjd är reglerad enligt husets nuvarande höjder och största taklutning är reglerad till 30 grader.



Sektion som visar planerade fasadändringar i form av ett nytt fönsterparti och ett nytt dörrparti på bottenvåningen.

Trafik och mobilitet

Parkering löses på den egna fastigheten. Det tillkommer inga nya parkeringsplatser.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårda ytor.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför inga förändringar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget är av begränsad omfattning och står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala

eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till ytterligare en ny bostad inom befintlig stadsdel.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Då byggnaden inte kommer att utökas eller förändras nämnvärt bedöms förslaget inte ha någon påverkan på den omgivande kulturmiljön och stadsbilden. Planförslaget innebär en ny entrédörr och nya fönster på bottenvåningen, som ska utföras varsamt.

En sammanhängande stad

Jämställdhet

Planområdets närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar gör det tillgängligt för många vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är positivt.

En klimatsmart och tålig stad

Planområdet ligger kollektivtrafiknära och förväntas inte bidra med fler transporter eller annan påverkan på miljön.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälaren. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. Inom fastigheten finns en tillhörande trädgård att tillgå för lek. I närområdet finns obebyggd naturmark.

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande. Samråd kring ett förslag sker under maj 2021. Granskning planeras under september 2021 och ett antagande under december 2021.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 3015, Pl 1818 och Pl helt upphör att gälla för fastigheten Gammelgården 5.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) upphör enligt följande: UTL192P263 upphör för Gammelgården 5.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Gammelgården 5 som ägs av Bostadsrättsföreningen Gammelgården 5.

Användning av mark

Planförslaget redovisar och möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan.

Rättigheter

Inom planområdet är ett avtalsservitut för huvudavloppstunnel lokaliserat, akt 01-IM2-58/939.1. Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gällas tills den ändras eller upphävs.