

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för fastigheterna Riksskattmästaren 18 m.fl. i Skarpnäcks Gård, S-Dp 2022-00234



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillbyggnader av två radhus. De nya tillbyggnaderna ska utformas omsorgsfullt med hög arkitektonisk kvalitet i såväl gestaltningen som helhet och i detaljernas utförande. Hänsyn ska tas till befintliga värden och karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

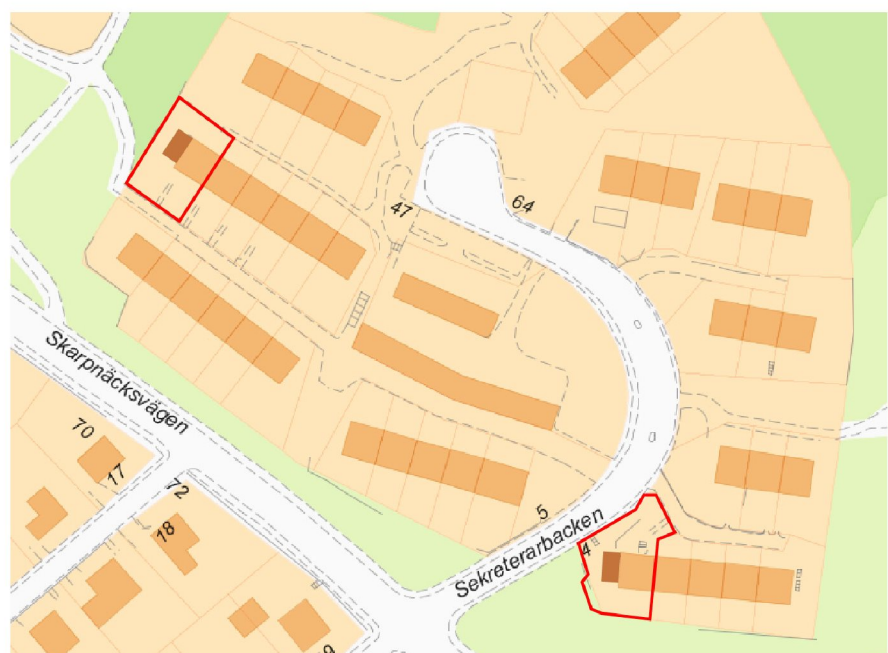
Tillbyggnaderna ska liksom befintlig bebyggelse vara lågmäld i sin karaktär. Det är av stor vikt att upplevelsen av området som en helhet kvarstår.

Beskrivning av detaljplanen

Planens huvuddrag

Detaljplanen innefattar fastigheterna Riksskattmästaren 18 respektive 52, belägna i stadsdelen Skarpnäcks gård. Fastigheten Riksskattmästaren 18 omfattar cirka 388 kvadratmeter och fastigheten Riksskattmästaren 52 omfattar cirka 386 kvadratmeter. Fastigheterna är bebyggda med radhusbebyggelse i två våningar.

Planen medför utökad byggrätt för de två fastigheterna, i form av gavel tillbyggnader. Tillbyggnaderna anpassas till den omgivande bebyggelsen genom färg och materialval samt inordnar sig i sin omgivning genom att volymen hålls något mindre än de befintliga byggnaderna. Planen medför inga nya bostäder.



Fastighetsgränser och föreslagen placeringar av tillbyggnader.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 60 månader efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Tillbyggnaderna ska anpassas till befintliga byggnaders karaktär vad det gäller gestaltning såsom taklutning, takmaterial och fasadutformning. Det är viktigt att den nya bebyggelsen bidrar till upplevelsen av radhusområdet som en helhet och upplevelsen av en lugn, väl gestaltad boendemiljö. Ett övergripande karaktärsdrag är radhuslängornas tegelgavlar som är synliga från gatan. För att bevara dessa ska tillbyggnaderna vara något mindre än det befintliga huset och placeras på ett sådant sätt att gavlarna fortsatt kan avläsas från gatan.

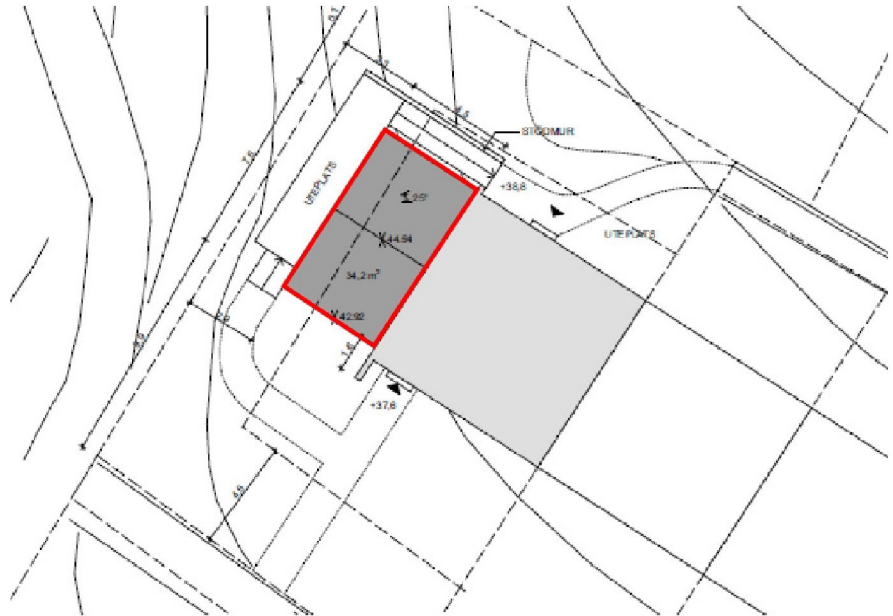
Kvartersmark

Tillbyggnaderna ligger mot de befintliga radhuslängornas kortsidor. För Riksskattmästaren 18 bygger tillbyggnaden ut 4,5 meter från gaveln med ett indrag på 0,6 meter från sydvästra fasaden. För Riksskattmästaren 52 bygger den ut 4,5 meter från gaveln med ett indrag på 1,4 meter från södra fasaden. Indragen gör att tillbyggnaderna blir något lägre än de befintliga byggnaderna.

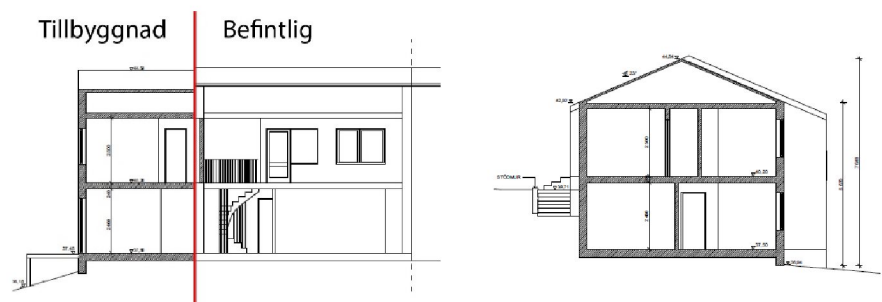
Tillbyggnaderna ska ha vitputsade fasader och vita fönster likt övriga hus i området. Taken kläs med svarta takpannor. Tillbyggnaderna ska ha en lågmäld fasadutformning som anpassats efter områdets karaktär.

Ett värdebärande karaktärsdrag i området är de återkommande gula tegelgavlarna som bidrar till upplevelsen av radhusområdet som en helhet. Genom att tillbyggnaderna görs mindre än de befintliga husen så kan tegelfasaden fortfarande avläsas i sitt sammanhang. Fasad och fönster ska utformade för att likna den befintliga bebyggelsen.

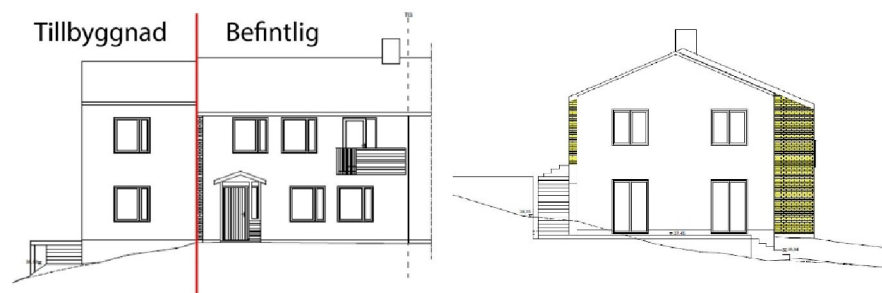
Riksskattmästaren 18



*Situationsplan för Riksskattmästaren 18. Tillbyggnad markerad i rött.
 Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.*

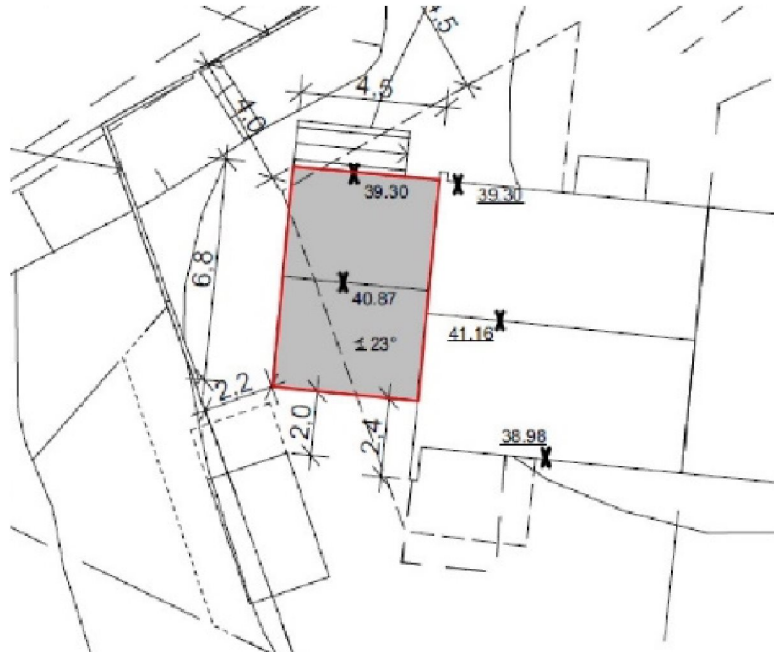


*Längdsektion (sydväst) och tvärssektion (nordväst) för Riksskattmästaren 18.
 Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.*

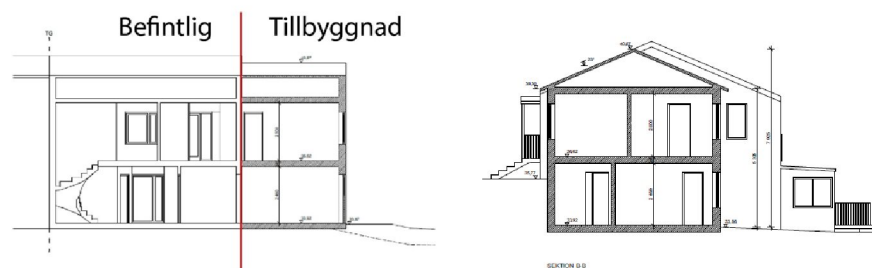


*Fasad mot syväst och nordväst för Riksskattmästaren 18. Befintlig tegelfasad som ska bevaras markerad i gult.
 Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.*

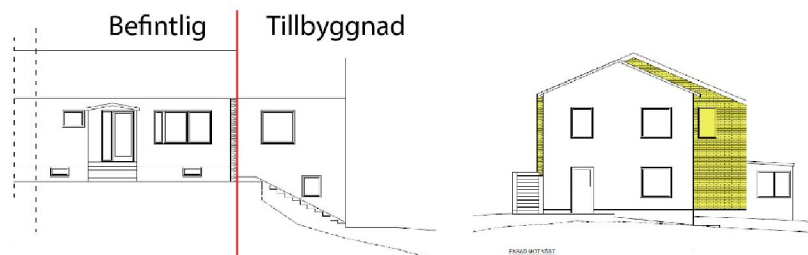
Riksskattmästaren 52



*Situationsplan för Riksskattmästaren 52. Tillbyggnad markerad i rött.
 Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.*



*Längdsektion (norr) och tvärsektion (väster) för Riksskattmästaren 52.
 Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.*



Fasad mot norr och väst för Riksskattmästaren 52. Befintlig tegelfasad som ska bevaras markerad i gult. Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.

Befintligt

Fastigheterna är bebyggda med radhusbebyggelse. Radhusen är suterränghus med gavelläge och större tomter än genomsnittet för området. Radhusen är uppförda 1962 i två våningar med fasad i gult tegel och vit puts. Fönstren har vitmålade träkarmar och taken är klädda med svarta takpannor.



Befintlig bebyggelse på Riksskattmästaren 52.



Befintlig bebyggelse på Riksskattmästaren 18.

Ärendeinformation

Detaljplan för Riksskattmästaren 18 m.fl i Skarpnäcks Gård, Dnr 2022-00234. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Detaljplanen kallades i ett tidigare skede för Riksskattmästaren 18 och 52.

Detaljplanen är framtagen i Stockholms stad.

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 Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Gabriel Manne och kartingenjör Anette Jonsson.

Motiv till detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad.

Regleras för att säkerställa fullgod friyta och goda levandemiljöer för boende.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Regleras för att tillåta en befintlig komplementbyggnad.

ö₁ – Marken får endast förses med altan

Regleras för att tillåta uppförande av en ny altan i anslutning till husets tillbyggnad.

h₂ och h₄ - Högsta nockhöjd

Regleras på de befintliga huskropparna för att säkerställa en enhetlig skala för området. Nockhöjd regleras för att tillåta befintliga skorstenar.

h₁, h₃ och h₅ – Högsta totalhöjd

Regleras för de tillkommande byggnadsdelarna vilka ges en något lägre höjd för att inordna sig i platsens skala samt för att inte helt dölja de kulturhistoriskt värdefulla gavelmotiven på de befintliga byggnaderna.

n₁ och n₂ – Högsta höjd för stödmur

Regleras för att bevara en befintlig stödmur på tomten samt tillåta uppförandet av en ny stödmur mot allmän platsmark.

o₁ och o₂ – Minsta och största takvinkel

Regleras i enlighet med befintlig bebyggelse samt för att säkerställa att den nya bebyggelsen är enhetlig och bidrar till upplevelsen av en omsorgsfullt gestaltad plats.

f₁ och f₂ – Utformningsbestämmelser

Regleras för att hålla samman områdets enhetliga karaktär samt för att de kulturhistoriskt värdefulla tegelgavlarna på befintliga byggnader fortsatt ska vara synliga från gatan.

In- och utfart får ej ske mot Sekreterarbacken

Regleras för att säkerställa att in- och utfarter fortsatt sker via områdets sidogator och inte på Sekreterarbacken.

Minsta fastighetsstorlek är 300 m²

Regleras för att säkerställa fullgod tomtyta samt för att förhindra eventuell styckning av tomten.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Riksskattmästaren 18, ägs av privata fastighetsägare.
- Riksskattmästaren 52, ägs av privata fastighetsägare.

Samt del av fastigheten

- Skarpnäcks gård 1:8, ägs av Stockholms kommun.

Rättigheter

Riksskattmästaren 18 belastas av ett avtalsservitut för ändamålet elledning till förmån för Riksskattmästaren 55-58.

Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande. Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

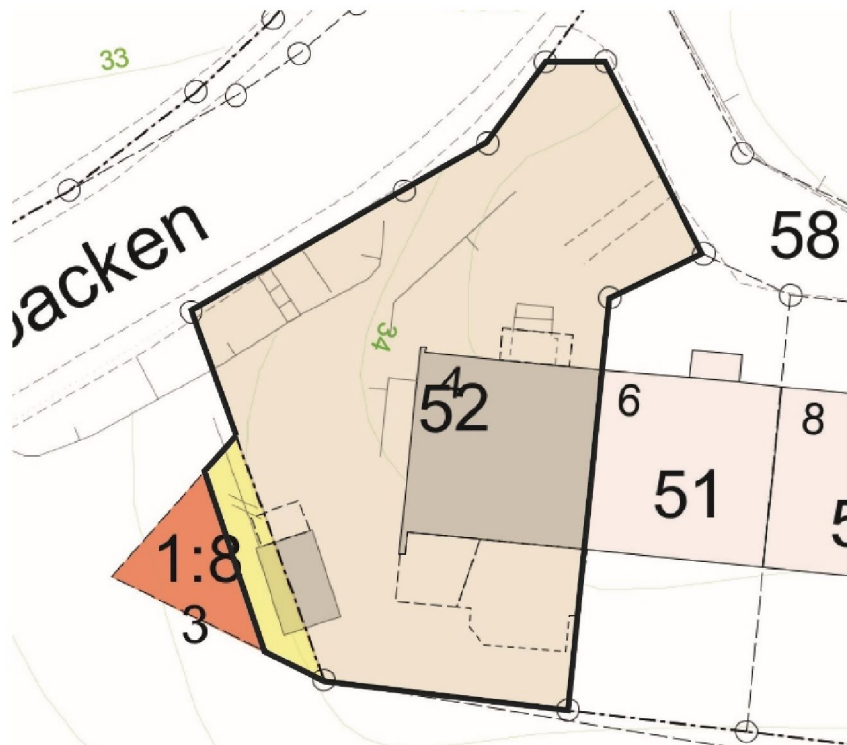
Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 5773 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Planförslaget innebär att ett 19 kvm stort område av Skarpnäcks gård 1:8 får överföras till Riksskattmästaren 52 genom fastighetsreglering, se illustration nedan. Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten Riksskattmästaren 18:s utbredning.



Bilden visar de ändringar gällande fastighetsgränser som planförslaget medger.

Brun – befintlig mark inom Riksskattmästaren 52.

Gul – mark inom Skarpnäcks gård 1:8 som får överföras till Riksskattmästaren 52.

Svart linje – ny möjlig fastighetsgräns för Riksskattmästaren 52.

Röd – mark inom Skarpnäcks gård 1:8 efter reglering

Avsikten är att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringar.

Tekniska frågor

Dagvatten

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får

detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatörerna för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 1 november 2022 till 13 december 2022

Granskning preliminärt april 2023

Antagande preliminärt juni 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6§

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande ur kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en MKB behöver göras. Även miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Stockholms brandförsvaret har inget att erinra utan ger endast generella synpunkter.

Sammantaget bedöms de planerade gavelradhusens tillbyggnader 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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning för Riksskattmästaren 18* (Fastighetsägare, 2022)
- *Dagvattenutredning för Riksskattmästaren 52* (Fastighetsägare, 2022)
- *Miljöunderlag (Miljöförvaltningen, 2022)*

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan 5773 fastställd juni 1963. För aktuellt område anger gällande stadsplan bostadsändamål, enfamiljsradhus med högst sex meters byggnadshöjd. Ingen genomförandetid löper för gällande plan.

Planbesked

Planbesked gavs 2018-09-24.

Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar Skarpnäcks Gård som område där omfattande kompletteringar föreslås bland annat av bostäder service, kultur och idrottsytor. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen (SE591920-180800) som är slutrecipient efter rening i Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU-direktiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Buller

Enligt Stockholms bullerkarta utsätts fastigheten för bullernivåer som understiger 50 dBA ekvivalent.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds via Henriksdals reningsverk till vattenförekomsten Strömmen i det befintliga dagvattensledningsnätet. Ledningssystemet i området är kombinerat, det vill säga avloppsvatten och dagvatten leds i samma ledningar. Enligt staden ska dagvatten tas omhand inom fastigheten så långt det är möjligt.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar eller att det har det bedrivits någon verksamhet, spill eller dumpning på platsen tidigare.

Geotekniska förhållanden

Området som ska bebyggas består av berg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns någon risk för skred eller ras inom planområdet.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen är inte klassificerat av Stadsmuseet men bedöms ha ett kulturhistoriskt värde i och med de gula tegelgavlarna som återkommer i området. Stadsmuseet bedömer att dessa binder samman området och bidrar till upplevelsen av radhusområdet som en helhet samt upplevelsen av en lugn, väl gestaltad boendemiljö.

Fysisk miljö

Radhusområdet Riksskattmästaren på Sekreterarbacken uppfördes i småstugebyråns regi åren 1961-63. Arkitekter var Höjer & Ljungqvist. Området ligger invid det naturområde som skiljer Pungpinan och Skarpnäcksfältet från Bagarmossen. Bebyggelsen är inbäddad i grönska och är väl anpassad till terrängen. Bebyggelsen har en tidstypisk utformning, lågmäld fasadutformning i vit puts med tegelgavlar. Både fastigheten Riksmästaren 18 samt 52 är gavelradhus i souterräng med större tomter än genomsnittet i området.

Service

Planområdet är beläget cirka 1,3 km från både Bagarmossen centrum och Skarpnäck där både offentlig service såsom vårdcentral, förskola och grundskola samt kommersiell service finns.

Trafik

Fastigheterna angörs från Sekreterarbacken. Parkering sker i gemensamt garage eller på gatuparkering centralt i området.

Området är väl försett med gång- och cykelstråk. Det är cirka 1,3 kilometer till Skarpnäcks-, respektive Bagarmossens tunnelbanestation. Området nås även med två busslinjer.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Föreslagen byggnation har ingen större påverkan på grönområden då planen inte tar någon större grönmark i anspråk eller medför fler bostäder i området.

Miljö

Ställningstagande PBL 4:33b

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

Dagvatten

Den föreslagna byggnationen innebär större hårdgjorda ytor än tidigare vilket bedöms påverka infiltrations- och avrinningsförhållanden inom planområdet. Påverkan bedöms vara begränsad då tillbyggnaderna är små. Dagvattnet kommer fortsatt hanteras inom fastigheterna. För tillbyggnaden på Riksskattmästaren 18 hanteras dagvattnet separerat från det befintliga huset och fördröjs i marken genom en storleksdimensionerad regnrabatt. För Riksskattmästaren 52 fördröjs dagvatten via nya uppsamlingsstunnor samt rännor som leder till stenkista eller regnrabatt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Genom att tillbyggnaderna anpassas till områdes karaktär och placeras på ett sådant sätt att tegelgavlarna delvis fortsatt blir synliga från gatan anses konsekvenserna för kulturmiljön bli begränsad.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagen byggnation har ingen större påverkan på ljusförhållanden och lokalklimatet på platsen. Den nya byggnationen är låg och placeras på de sidor av tomterna som angränsar mot allmän platsmark.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Flaten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Förslaget antas medföra en begränsad påverkan på infiltrations- och avrinningsförhållanden inom planområdet. Risken för översvämning bedöms inte öka med den nya bebyggelsen.

Sociala

De sociala aspekterna påverkas inte av planförslaget.

Barn

Genomförandet av planförslaget förväntas inte ändra situationen för barn i området.

Jämlikhet

Genomförandet av planförslaget förväntas inte ha någon påverkan på jämlikhet.

Trafik

Biltrafik-, gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av planförslaget.