

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 0850809306

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2022-04-28

Samråd om förslag till detaljplan för Bykkaret 3, Stora Essingen

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningen tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Kungsholmens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Bykkaret 3 som ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen.

Syftet med föreslagen plan är att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus för att tillskapa åtta nya bostäder.

Tillbyggnaden ska utföras så varsamt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Den föreslagna nya huskroppen placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt.

Enligt förvaltningen behöver tillgängligheten till de nya bostäderna studeras vidare i fortsatt planarbete. Förvaltningen anser att det i planhandlingarna tydligare bör framgå hur många träd som kommer behöva tas ner för att förverkliga föreslagen plan samt hur dessa naturvärden ska ersättas.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Kungsholmens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Bykkaret 3 som ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen.

Remisstiden pågår från den 22 mars till den 2 maj 2022.

Planförslaget visas i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets webbplats [Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](http://Bygg-och-plantjansten.stockholm.se).

Ärendet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Tillbyggnaden ska utföras så varsamt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Den föreslagna nya huskroppen placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt.



Planområdet markerat med röd ram.

Befintliga förhållanden

Fastigheten ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen och omfattar cirka 570 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB.

Befintlig byggnad är ett lamellhus i tre våningar med sammanlagt åtta lägenheter. Huset är uppfört 1945 och är ritat av arkitekt Gustaf Lettström. De närliggande fastigheterna Bykkaret 4, 5 och 6 är också ritade av Lettström i samma stil och uppfördes samtidigt. År 1988 genomfördes en ovarsam renovering och ändring av balkongerna på Bykkaret 3.

Inom fastigheten finns en del naturmark med skogskaraktär bestående av uppvuxna löv- och barrträd, rik buskvegetation,

halvöppen gräsmark och hållmark. Närområdet upplevs som grönt och lummigt och flertalet träd finns belägna mellan byggnaderna.

Föreslagen detaljplan

Planförslaget innebär en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus med totalt åtta nya bostäder. I befintlig byggnad föreslås en ny bostad på vinden med ny takkupa och terrass. I tillbyggnaden föreslås sju mindre bostäder, som varierar i storlek från 25, 30, 45 till 50 kvadratmeter. Tillbyggnaden har med ett fotavtryck på cirka 100 kvadratmeter. De nya bostäderna kommer att använda samma entré som befintlig byggnad. Den föreslagna tillbyggnaden placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt. Antal våningar och höjd på tillbyggnaden ska anpassas till befintligt hus. Tillbyggnaden ges samma tillåtna nockhöjd som befintlig byggnad. Minsta avstånd från tillbyggnaden till grannfastigheter ska vara 4,5 meter.



Situationsplan med föreslagen tillbyggnad markerad med röd ram.

Angöring & parkering

Projektet innehåller endast en bilparkeringsplats för rörelsehindrade. Den placeras i anslutning till Tvätterskevägen. På grund av de topografiska förutsättningarna krävs sprängningar i befintlig natur- och hållmark. Placeringen uppfyller Boverkets krav på tillgänglighet med 25 meter till bostadens entré. Som kompensation för det låga p-talet föreslås 24 stycken nya cykelparkeringsplatser på den egna fastigheten. Det innebär ett cykelparkeringsstal på 1,5 platser per lägenhet.

Mellan den nya parkeringsplatsen och innergården terrasseras sluttningen med hjälp av naturstensmurar. Dessa bildar även växtbäddar som bidrar till fördröjning och infiltration av dagvatten. Intill parkeringen förläggs även fastighetens sophantering, och härifrån nås den gemensamma innergården via en stentrappa och huvudentré via en tillgänglighetsanpassad ramp.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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. Nedan följer en sammanfattning och ett urval av konsekvenserna och hur de hanteras.

Naturmiljö

Platsen har vissa rekreations- och naturvärden, men stadsbyggnadskontoret bedömer den ändå som lämplig för exploatering. De träd och buskar som tas bort bör ersättas genom nyplantering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden.

Dagvatten

Eftersom fastigheten till stor del består av berg i dagen, är infiltrationsmöjligheterna inom planområdet begränsade. Den planerade utbyggnaden medför något ökade dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning. Lösningsförslaget för kvarteret utgår ifrån att dagvatten avleds till regnbäddar och ett makadammagasin för fördröjning och rening innan det leds vidare mot anslutningspunkten till de kommunala dagvattenledningarna.

Översvämningsrisker vid skyfall

I dagsläget utgör planområdet en höjd i terrängen. De föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet är inte dimensionerade för att fördröja ett skyfall vilket innebär att en stor del av de förväntade nederbördsvolymerna vid ett skyfall kommer att ledas nedströms. Därför är det av stor vikt att dagvattnet kan ledas nedströms mot Badstrandsvägen så att skador på byggnader inte uppstår. Marken närmast byggnaden bör höjdsättas så att lutning bort från byggnaden skapas och den befintliga lågpunkten intill husets nordvästra del bör därmed fyllas ut.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en ny tillbyggnad kan smälta in i stadsbilden, i det stilmässigt något brokiga närområdet, om den anpassas höjdmässigt, och om den utförs med fasadmateriell och fasadkulör samt takmaterial, takvinkel och takkulör som samstämmer med närliggande bebyggelse. Detta säkerställs genom utformningsbestämmelser f1, f2, f3, f4, f5 och f6. (se plankartan).

Buller

Bullernivåerna på platsen för tillbyggnaden ligger idag på högst 60 dBA enligt Stockholms bullerkarta. Bostäderna kan därför planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida och bostadsstorlek vid utformning av planlösningar.

Enligt bullerkartan ligger ljudnivån för innergården inom intervallet 50-55 dBA. Detta innebär att riktvärdet vid uteplats kan uppfyllas, dock eventuellt med hjälp av lokal bullerskyddsskärm.

Då Stockholms bullerkarta endast ger en översiktlig bild så kan det för vissa platser behövas förfinade beräkningar för mer exakta ljudnivåer som mer detaljerat tar hänsyn till lokala förhållanden.

Ljusförhållanden

Det nya förslaget medför en viss ökning av skugga på den egna tomtmarken och på närliggande hus. Men förändringen bedöms som acceptabel.

Tidplan för detaljplanen

Samråd: 22 mars och 2 maj 2022

Granskning: oktober 2022

Antagande: januari 2023

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden. Ärendet har behandlats av stadsdelsnämndens pensionärsråd, rådet för funktionshinderfrågor samt förvaltningsgruppen. Eventuella synpunkter framgår av respektive protokoll.

Förvaltningens synpunkter

Enligt planbeskrivningen medför planområdets topografi utmaningar när det gäller tillgängligheten till de nya bostäderna och förvaltningen anser att detta behöver studeras vidare i fortsatt planarbete. Den nya byggnaden samt den planerade parkeringsplatsen för rörelsehindrade innebär stora ingrepp i fastighetens naturmark. Förvaltningen anser att det i planhandlingarna tydligare bör framgå hur många träd som kommer behöva tas ner för att förverkliga föreslagen plan samt hur dessa naturvärden ska ersättas.

Ann-Christine Hansson
stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Karina Karlström
t.f. avdelningschef
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Plankarta
3. Planbeskrivning

Övriga följande bilagor finns på stadsbyggnadskontorets webbplats
[Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](https://bygg-och-plantjansten.stockholm.se):

- Dagvattenutredning
- Solstudie
- Illustrationsmaterial

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Hansson, stadsdelsdirektör	2022-04-06
Karina Karlström, t.f. avdelningschef	2022-04-06