

Laga kraft 2023-12-14

Planbeskrivning

**Detaljplan för fastigheten Riksskattmästaren 18
m.fl. i stadsdelen Skarpnåcks gård i Stockholm,
Dp 2022-00234**



Planområdets avgränsning med röd linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillbyggnad av två radhus. De nya tillbyggnaderna ska utformas omsorgsfullt med hög arkitektonisk kvalitet i såväl gestaltningen som helhet och i detaljernas utförande. Utformningen ska ta avstamp i befintliga värden och karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse, såsom radhuslängornas gavlar i gult tegel, de enhetliga ljusa putsfasaderna och det sammanhållna taklandskapet. Det är av stor vikt att upplevelsen av området som en helhet kvarstår.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Riksskattmästaren 18 m.fl. i stadsdelen Skarpnäcks gård i Stockholm, Dnr 2022-00234.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 28 april 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

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.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Gabriel Manne och kartingenjör Anette Jonsson på Stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innefattar fastigheterna Riksskattmästaren 18 och 52 samt delar av Skarpnäcks gård 1:1 och Skarpnäcks gård 1:8 belägna i stadsdelen Skarpnäcks gård. Fastigheterna är ca 370 och 380 kvadratmeter stora och är byggda med radhus i två våningar.

Planen medför utökad byggrätt för Riksskattnästaren 18 och 52, i form av gaveltillbyggnader. Tillbyggnaderna anpassas till den omgivande bebyggelsen genom färg och materialval samt inordnas i sin omgivning genom att volymen hålls något mindre än de befintliga byggnaderna. Planen medför inga nya bostäder.



Fastighetsgränser i rött och ungefärliga placeringar av tillbyggnader i mörkbrunt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år (60 månader) efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Tillbyggnaderna ska anpassas till befintliga byggnaders karaktär gällande 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 gula tegelgavlar. För att bevara dessa ska tillbyggnaderna vara något mindre än de befintliga husen och placeras på ett sådant sätt att gavlarna fortsatt kan avläsas. Övriga fasader bevaras med sin ursprungliga utformning.

Kvartersmark

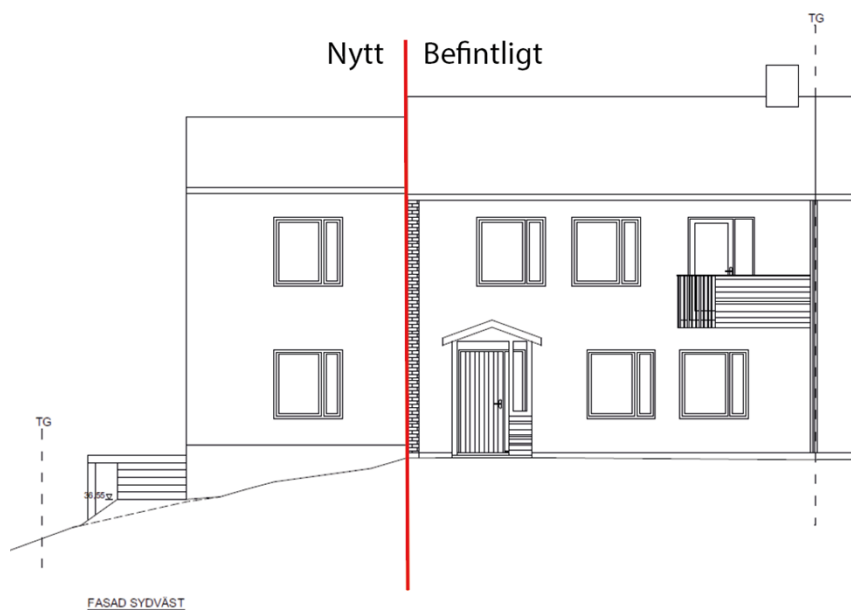
De befintliga radhusen har ljusa putsfasader, gavlar i gult tegel och svarta tegeltak. Tillbyggnaderna placeras mot de befintliga radhuslängornas kortsidor. De ska vara något lägre och smalare än befintlig bebyggelse och placeras i liv med den norra fasaden för att synliggöra radhusens befintliga tegelgavlar. Tillbyggnaderna ska likt befintlig bebyggelse ha ljusa putsfasader och tak i svart tegel.

Riksskattmästaren 18

Tillbyggnaden bygger ut 4,5 meter från den befintliga byggnaden och är placerad i liv med den norra fasaden. För att synliggöra den befintliga tegelgaveln är byggnaden indragen med 2,4 meter från det södra gavelslutet. En terrass med utgång från bottenvåningen anläggs längs den västra fasaden och en trappa från terrassen upp till norra markplanet placeras längs tillbyggnadens norra fasad.



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



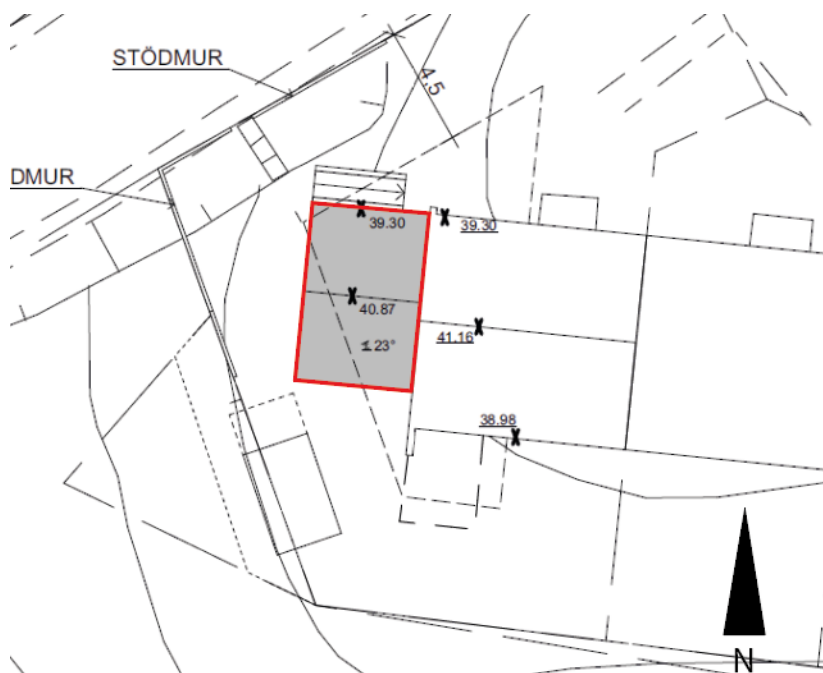
*Fasad mot sydväst för Riksskattmästaren 18. Arkitekt: Jonathan Kerpner,
Näslund Arkitektur.*



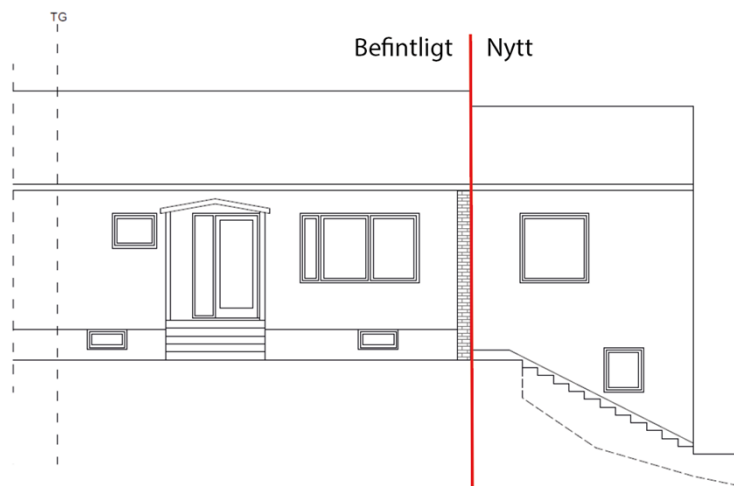
Fasad mot nordväst för Riksskattmästaren 18. Befintlig tegelfasad som ska bevaras markerad i gult. Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.

Riksskattmästaren 52

Tillbyggnaden bygger ut 4,5 meter från den befintliga byggnaden och är placerad i liv med den norra fasaden. För att synliggöra den befintliga tegelgaveln är byggnaden indragen med 2,4 meter från det södra gavelslutet. En trappa anläggs längs den norra fasaden. En ny stödmur placeras mot Sekreterarbacken.



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



Fasad mot norr för Riksskattmästaren 52. Arkitekt: Jonathan Kerpner, Näslund Arkitektur.



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

Befintligt

Bebyggelsen, bestående av radhus, är inbäddad i grönska och är väl anpassad till terrängen. Radhusen är uppförda 1962 i två våningar med svarta tegeltak och fasader i ljus puts. Ett övergripande karaktärsdrag är de gula tegelgavlarna som återkommer i området. Både fastigheterna Riksskattmästaren 18 och 52 har större tomter än genomsnittet i området.



Befintlig bebyggelse på Riksskattmästaren 52.



Befintlig bebyggelse på Riksskattmästaren 18.

På fastigheten Riksskattmästaren 45, strax norr om Riksskattmästaren 52, finns ett radhus med en tillbyggnad uppförd vid sin gavel. Tillbyggnaden är placerad i liv med den norra fasaden men är inskjuten från den södra och från taknocken, så att den ursprungliga tegelgaveln fortsatt är synlig.



Tidigare genomförd tillbyggnad på Riksskattmästaren 45.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

B₁ – Bostäder, enfamiljsradhus

Regleras för att tillåta bostadsbebyggelse.

GATA

Regleras för att bekräfta befintlig gata.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad.

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

ö₁ – Marken får endast förses med terrass och trappa.

Regleras för att tillåta uppförande av en ny terrass och trappa i anslutning till husets tillbyggnad.

h₁ och h₃ – Högsta totalhöjd

Regleras för de tillkommande byggnadsdelarna vilka ges en något lägre höjd för att underordna sig befintlig bebyggelse samt för att möjliggöra att de befintliga tegelgavlarna fortsatt är synliga.

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.

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 bidrar till upplevelsen av ett sammanhållet taklandskap som är ett viktigt karaktärsdrag för området.

f₁, f₂ och f₃ – Utformningsbestämmelser

Regleras för att bibehålla områdets enhetliga karaktär samt för att de kulturhistoriskt värdefulla tegelgavlarna på befintliga byggnader fortsatt ska vara synliga.

In- och utfart får inte finnas mot GATA

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

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Minsta fastighetsstorlek är 300 m²

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

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 fastigheterna:

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

Rättigheter

Riksskattmästaren 18 belastas av ett avtalsservitut för ändamålet elledningar 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.

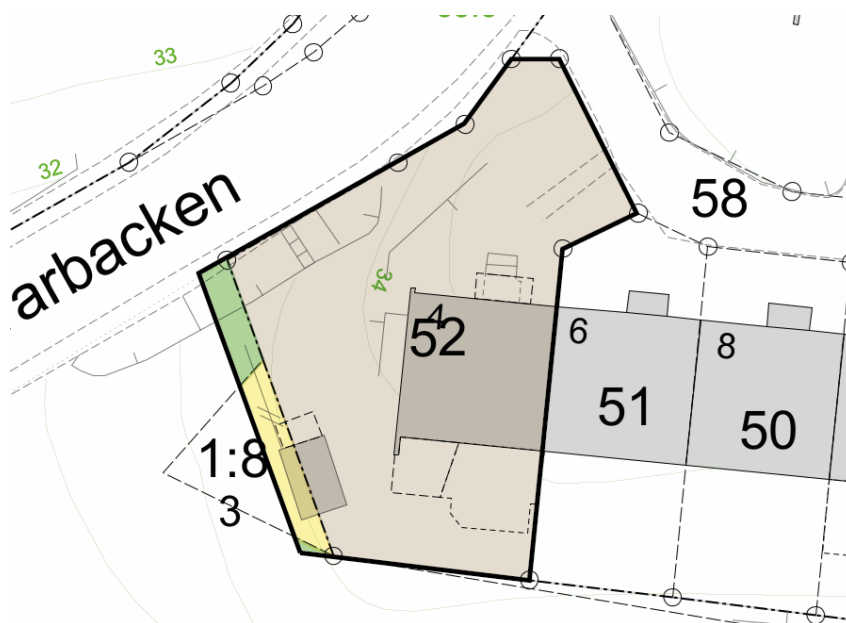
Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan för delar av stadsdelarna Skarpnäcks Gård och Gamla Enskede Pl. 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 lantmåteriförrättning.

Planförslaget innebär att ett totalt sett 25 kvadratmeter stort område av Skarpnäcks gård 1:8 och Skarpnäcks gård 1:1 får överföras till Riksskattmästaren 52 genom fastighetsreglering. Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten Riksskattmästaren 18:s utbredning.



Illustrationen visar de ändringar av fastighetsgränser som planförslaget medger.

Brun – befintlig mark inom Riksskattmästaren 52.

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

Grön – mark inom Skarpnäcks gård 1:1 som får överföras till Riksskattmästaren 52

Svart linje – ny möjlig fastighetsgräns för Riksskattmästaren 52.

Kommunen och berörda fastighetsägaren har träffat avtal om marköverföring.

Omförläggning av ledningar

De tillkommande byggrätterna ligger i konflikt med befintligt ledningsnät. Omförläggning eller flytt av ledningarna behöver göras i samråd med ledningsägaren.

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.

Avfallshantering

Området har gemensam avfallshantering i nedgrävda sopbehållare som finns på Sekreterarbackens vändplan. Matavfall och övriga hushållssopor hämtas maskinellt från Sekreterarbacken.

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 till 13 december 2022

Granskning: 21 juni till 29 augusti 2023

Antagande: 9 november 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 och stadsmuseet bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Storstockholms 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)

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 för Riksskattmästaren 52 den 5 maj 2017 och för Riksskattmästaren 18 den 24 september 2018.

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.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *Villastad*. Förändringar i sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas och utveckling ska ske med utgångspunkt ur husens anpassning till terrängen.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Utöver det som anges i Stockholms byggnadsordning ska material, kulörer och byggnadsdetaljer i så stor utsträckning som möjligt återskapas vid ombyggnation eller renovering.

Plansamråd

Planförslaget var på samråd 1 november till 13 december 2022 och på granskning 21 juni till 20 augusti 2023. Under samrådet inkom 17 yttranden. Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte

planförslaget men två framförde synpunkter gällande tegelgavlarnas synlighet. Efter samrådet justerades fotavtrycket och höjden på Riksskattmästaren 18 för att synliggöra befintliga tegelgavlar mer och en stödmur på Riksskattmästaren 52 sänktes. Under granskningen inkom 13 yttranden från remissinstanser. Inga yttranden inkom från sakägare eller andra boende. Inkomna synpunkter föranledde endast karttekniska och redaktionella ändringar av förslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Flaten (SE657226-163399). Enligt VISS juni 2023 har Flaten hög ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är en bibehållen hög ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus år 2027.

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.

Förorenad mark

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

Geotekniska förhållanden

Aktuellt område består av berg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns någon risk för skred eller ras inom planområdet.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen är inte klassificerad av stadsmuseet men bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Värdet återfinns bland annat i de gula tegelgavlarna som återkommer i området. 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 ljus puts med gula tegelgavlar. Både fastigheten Riksmästaren 18 och Riksskattmästaren 52 är gavelradhus i suterräng 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 Sekreterarbackens sidogator. 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 naturmark 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 Riksskattemästaren 18 hanteras dagvattnet separerat från det befintliga huset och fördröjs i marken genom en storleksdimensionerad regnrabatt. För Riksskattemästaren 52 fördröjs dagvatten via nya uppsamlingstunnor samt rännor som leder till stenkista eller regnrabatt.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

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

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 fastigheterna 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 miljökvalitetsnormerna 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

Barn

Genomförandet av planförslaget förväntas inte ändra situationen för barn.

Jämlikhet

Planförslaget bidrar till mer varierade bostadsstorlekar i området vilket kan bidra till ökad jämlikheten genom att fler får möjlighet att byta boende inom området när hushållet växer eller förändras.

Trafik

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