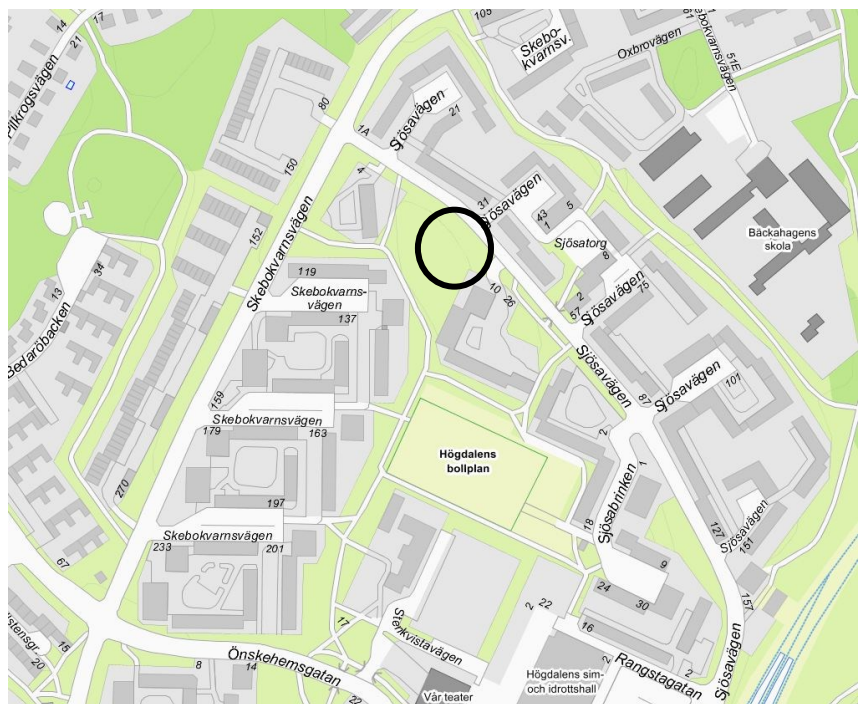


Laga kraft 2017-01-13**Planbeskrivning**
Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1,
Område vid kvarteret Bänkskåpet, i stadsdelen
Högdalen i Stockholm. Dp 2014-12765

Översiktskarta med planområdet ungefärligt markerat.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett punkthus med cirka 50 bostäder, reglera parkering och infart, liksom att säkerställa en anpassning till terrängen.

Planområdet ligger på en bergknalle och huset är placerat längs gatan för att minska intrånget på platsen. Ambitionen är att skapa ny bebyggelse med anpassning till platsen med utgångspunkt i befintliga bebyggelsetypologier.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden på platsen och dessa beskrivs i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd	2015-12-21 – 2016-02-15
Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning	2016-05-18
Granskning	2016-11-01 – 2016-11-15
Antagande	December 2016

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	7
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Park	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Naturmiljö och rekreation	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Dagvattenhantering	15
Landskapsbild och stadsbild	16
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	16
Störningar och risker	16
Ljuförhållanden och lokalklimat	17
Barnkonsekvenser	18
Tidplan	18
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	20
Genomförandetid	20

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och tillhörande illustrationsbilaga. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Landskapsanalys för Kv. Bänkskåpet* (Funkia, 2016)
- *Bergteknisk utredning inför nybyggnation av bostadshus, del av kv. Bänkskåpet vid Sjösavägen, Högdalen, Stockholm Stad* (Geosigma, 2016)
- *Dagvatten PM Kv. Bänkskåpet* (Funkia, 2015)
- *Naturvärdesinventering, Underlag till detaljplan för kvarteret Bänkskåpet* (Calluna, 2015)
- *Kv. Bänkskåpet, Högdalen. Stockholm stad Trafikbulerutredning* (ÅF-Infrastruktur AB 2015)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Rits arkitekter AB, 2015)

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontorets planavdelning, genom Noomi Bjerhagen i samråd med Elin Borglund och Christina Reje Rahmberg på exploateringskontoret. Ann Axelsson på stadsmätningen har bistått i genomförandedelen.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett punkthus med cirka 50 bostäder, reglera parkering och infart, liksom att säkerställa en anpassning till terrängen.

Planområdet ligger på en bergknalle och huset är placerat längs gatan för att minska intrånget på platsen. Ambitionen är att skapa ny bebyggelse med anpassning till platsen med utgångspunkt i befintliga bebyggelsestypologier.

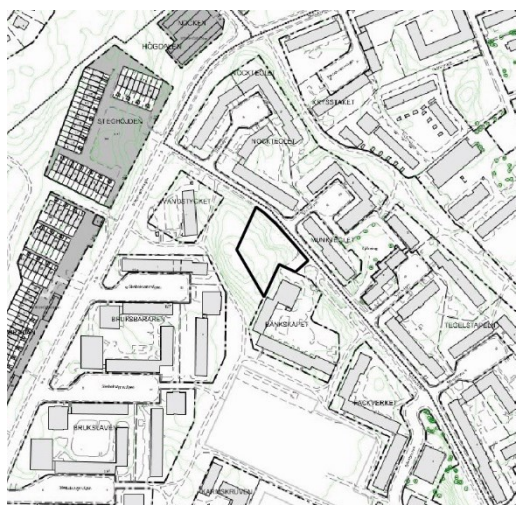
Plandata

Planområdets läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger vid Sjösavägens norra del i Högdalen. Det avgränsas av Sjösavägen i norr, bebyggelse i söder och naturmark i övriga väderstreck.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholm stad.



Karta över området med planområdet ungefärligt markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* är Högdalen utpekad som en tyngdpunkt och ny bebyggelse i de centrala delarna kan bidra till att utveckla stadsdelen.

Kompletteringsbebyggelse kan skapa mervärden i stadsmiljön och utveckla ett områdes identitet enligt översiktsplanen.

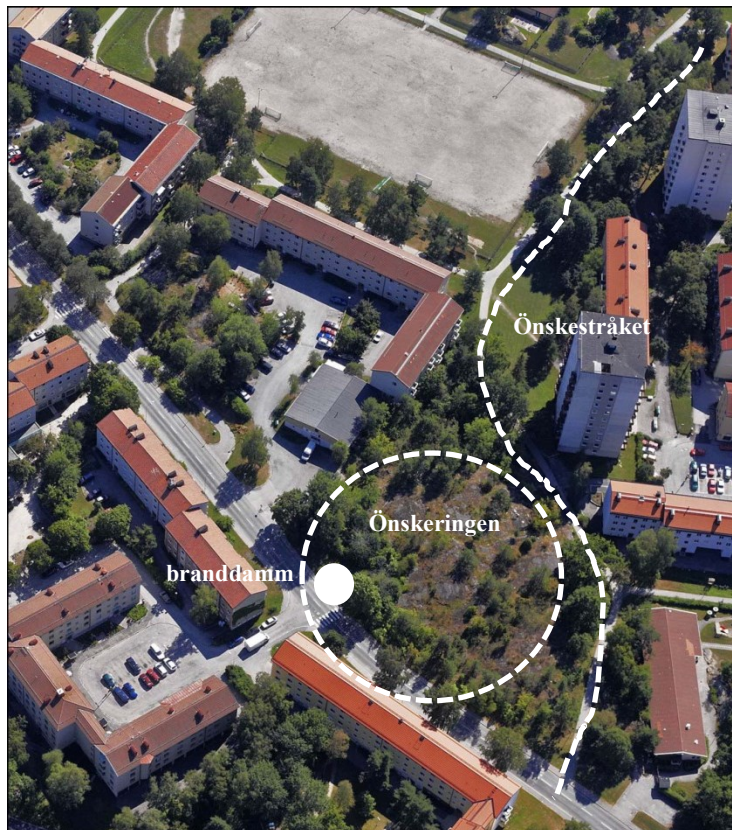
Detaljplan

Gällande planer är Pl 4132 och Pl 4207 från 1953, som båda anger parkmark.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2012-10-18 det aktuella planområdet vid kvarteret Bänksåpet i Högdalen till Riksbyggen för att uppföra ca 40 lägenheter.

Förutsättningar



Snedbild norrifrån över området som visar Önskestråket, Önskeringen och branddammen.

Natur

Vegetation och naturvärden

Planområdet består av en bergknalle. Området är kuperat med en höjdvariation på ca 6 meter från angränsande väg och gång- och cykelstråk till högsta toppen. Den norra delen består av sly och är relativt ogallrad. Det ligger en branddamm där marken är plan. På toppen av bergknallen är det mest berg i dagen med mycket tunt jordlager. Vegetationen består av enstaka tallar och enar. På bergkantens södra sida är marken öppen och gallrad. Här växer det ett örtskikt av liljekonvaljer och blåbärsris. På den södra sluttningen växer det ekar och asp och några enstaka tallar. Det går att röra sig i området men framkomligheten är begränsad.

Rekreation och friluftsliv

Bergknallen "Önskeringen" används delvis för rekreation och som lektyta i området. Vid bergknallen leder ett gångstråk kallat Önskestråket till och från Högdalens centrum.

Området finns med i sociotopskartan med utpekade kvalitéer som grön oas, naturlek, promenad, bollspel och bollek.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av berg i dagen och skogsmark. Hållfastheten i berget bedöms vara bra.

Markradon

Samtliga strålningsvärden ligger under det rekommenderade gränsvärdet för nya hus där människor vistas mer än tillfälligt.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns det enligt planeringsunderlag i länsstyrelsens WebbGIS ingen indikation om översvämningsrisk från Magelungen eller enligt den lågpunktskartering som genomförts för att visa var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Fria vattenvägar för säker avrinning av ytvatten vid kraftig nederbörd ska även fortsättningsvis säkras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt senaste klassning i VISS november 2015 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status till följd av övergödning samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av miljögifter. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag för vissa ämnen.

Dagvatten

Bergknallen består av berg i dagen samt vegetationsbeksidd naturmark. Nederbörd som inte kan tas upp av naturmarken rinner direkt ut på Sjösavägen och ner i rännstensbrunn och vidare till reningsverk genom kombinerat ledningsnät.

Befintlig bebyggelse

Stadsbild

Planområdet ligger i Högdalen, en tunnelbanestad som byggdes i huvudsak mellan 1953 och 1956. Centrumbebyggelsen stod färdig först 1959 och kompletterades 1971 med en idrotts- och simhall. Tunnelbanan delar stadsdelen i två delar. Stadsplanen för den västra delen ritades av Sven Markelius 1953 och kännetecknas av en öppen planstruktur. Den östra delen har med de för Högdalen karakteristiska punkthusen med integrerade lamellhus i tre våningar. Stadsplanen omfattar även Högdalens centrum med dess modernistiska formspråk.

Planområdet utgörs av en bergknalle i norra delen av ett parkstråk genom västra Högdalen. Området används som rekreatiomsområde och i dess västra kant går ett gång- och cykelstråk. Ett antal större träd finns mot Sjösavägen och mot parkstråket. Bergknallen kantas av tre lamellhus i tre våningar respektive en våning och ett av de karakteristiska punkthusen i 12 våningar. Sjösavägen kantas på den norra sidan av lamellhus i tre våningar och har en mer uppbruten bebyggelse med öppna gårdar på den södra sidan. De öppna gårdarna på den södra sidan fungerar delvis som parkeringsplats.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen runt planområdet är grön- respektive gulklassad enligt stadsmuseets klassificering. Grönklassningen innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola, Smått och gott Föräldrakooperativ, angränsar till planområdet. Närmaste skola är Bäckahagens skola i Bandhagen.

Närmaste service finns i Högdalens centrum, ca 600 meter från planområdet, och i Bandhagens centrum som ligger ca 700 meter från planområdet.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Sjösavägen som är en av huvudgatorna som leder ner till Högdalens centrum. Stråk, för både gång- och cykeltrafik, går från Sjösavägen längs bergknallen mot Högdalens centrum. Cykeltrafik sker även på Sjösavägen. Kantstensparkering tillåts inte längs gatan.

Kollektivtrafik

Högdalens centrum är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Tunnelbanestationen ligger mitt i centrum, ca 600 meter från planområdet. Intill tunnelbanestationen finns en bussterminal med flera olika busslinjer. Till Bandhagens tunnelbana är det ca 700 meter.

Planförslag

Ny bebyggelse

Platsen för den nya byggnaden ingår i ett av huvudgångstråken genom Högdalen till Högdalens centrum. Det planerade punkthuset är anpassat på platsen så att delar av bergknallen bevaras.



Situationsplan (Funkia AB)

Huset är tänkt att gestaltas som en fortsättning på stadsbyggnadsidén om gårdsbildande lamellhusbebyggelse kompletterat med punkthus i kvarterens utkant.

Byggnaden med ca 49 lägenheter föreslås bli 14 våningar hög mot gatan med en sockel i en våning längs Sjösavägen mot norr innehållande samlingslokal, garage och andra bostadskomplement i souterräng mot bergknallen i sydväst. Den lägre lamelldelen föreslås ha bostadsgårdar på taket.

Fasaderna föreslås ljusputsade i en gulgrå kulör. Sockelvåningen ges en mörk kulör och gläser upp mot gatan. De utanpåliggande balkongerna får glasträcken med frostade ränder och räckesprofiler i mörkt grönt. Byggnadens uttryck är tänkt att vara

eget i jämförelse med 50-talsbebyggelsen i grannskapet, men bär samtidigt ett släktskap med densamma där enkelheten, omsorgen om detaljerna samt den ljusa putsen känns igen.

På sockelvåningens tak skapas i sydväst en terrass mot söder som ansluter till den omgivande kullen och där fastighetens gård går över i naturmark. Här förläggs lekytor, planteringsmöjligheter och skyddade uterum i direkt anslutning till samlingslokaler som gym och bastu.

Entrézonerna mot gatan föreslås gestaltas med ett sammanhållet markmaterial där huskroppen landar. Här finns huvudentrén med ett stort glasparti samt entréer till sovrum och cykelgarage. Den upphöjda terrassen på sockelvåningen längs Sjösavägen erbjuder en möblerad social yta med entréer in i huset. Från terrassen leder en trappa ner på gatan och binder samman de två nivåerna utvändigt.

Föregående sida Situationsplan (Funkia AB)



Perspektiv från "Önskestråket" (Rits Arkitekter AB)



Perspektiv från Sjösavägen (Rits Arkitekter AB)



Fasad mot norr (Rits Arkitekter AB)

Fasad mot söder (Rits Arkitekter AB)



Fasad mot väster (Rits Arkitekter AB)

Fasad mot öster (Rits Arkitekter AB)

Park

Bergknallen är utpekad som en kvalité i området och ska fortsätta vara det även med den nya bebyggelsen. Gångstråket från Sjösavägen längs med bergknallen är av stor vikt för rörelsen genom området till och från centrum. Stora plana ytor och murar undviks till förmån för mjuk terränganpassning mot omgivande mark. Viss förändring kommer att ske av naturmark då mark tas i anspråk.

Gator och trafik

Angöring

Sjösavägen är en av huvudgatorna till Högdalens centrum. Angöring till garaget sker via en gemensam tillfart med grannfastigheten Bänkskåpet 1. Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för denna tillfart.

Parkering

Bilparkering för samtliga lägenheter inom projektet ordnas i parkeringsgarage under punkthuset. Planförslaget har ett parkeringstal på 0,6 platser/lägenhet för bil och 2,5–3 platser/lägenhet för cykel. Hela det beräknade cykelbehovet ryms inomhus. Det finns även några platser utomhus för besök.

Tillgänglighet

Handikapparkering når man via den gemensamma entrén vid garageporten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Projektet kopplas till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

Föreslagen dagvattenhantering utgår från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön. Bostadsgården utformas med relativt stora planteringsytor. Höjdsättningen på gården planeras så att de hårdgjorda ytorna lutas in mot planteringar. Dräneringen av terrassytor och takavvattningen leds ner till ett fördröjningsmagasin som också fungerar som ett magasin för bevattningsvatten.

Avfallshantering

Avfallshantering sker med manuell hämtning. Soprummet ligger mot gatan, i byggnadens nordöstra hörn, nära entré och med access från vändplanen öster om huset. Rummet rymmer både hushållssopor och källsortering.

Räddningstjänst

Byggnadens läge och höjd gör att utrymning av huset vid brand behöver ske via trapphus. Trapphuset föreslås därför vara ett TR2-trapphus, d.v.s. trappan utgör en egen brandcell i ett stängt utrymme som mynnar direkt i det fria på entréplanet.

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 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 nedan.

Naturmiljö och rekreation

Projektområdet ingår som en del av parkstråket som är utpekad som en kvalitét i området och bör förstärkas. I den föreslagna placeringen kommer ca 15 träd avverkas. De flesta är lokaliserade i det nordöstra hörnet av bergknallen. Placeringen av byggnaden påverkar inte platån på bergknallen, vilket innebär att naturområdet även fortsättningsvis kan användas till rekreation. Byggnaden och garaget ligger framförallt på den gamla branddammen och på mark som inte har så högt rekreativt värde idag.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvatten till Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen hanteras med ett fördröjningsmagasin som är max 18 m³. Förslagsvis består detta av täta dagvattenrör av typ Weholite med en diameter på 800 mm. De har ett strypt utlopp som är kopplat till det kommunala dagvattennätet. Utloppet kan placeras högre upp på röret så att det utgör ett magasin och därmed sker även en viss sedimentation i fördröjningsmagasinet. Röret föreslås placeras framför garageinfarten. Gården anläggs

även med fria vattenvägar dvs. att vid 100-års regn eller liknande rinner ytvattnet ut till gatan innan egendom tar skada.

Landskapsbild och stadsbild

Planförslaget bedöms infoga sig i Högdalens planstruktur vad gäller stads- och landskapsbild. Punkthuset är anpassat på platsen så att delar av bergknallen bevaras.

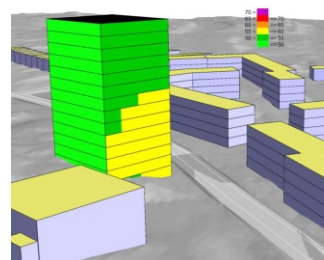
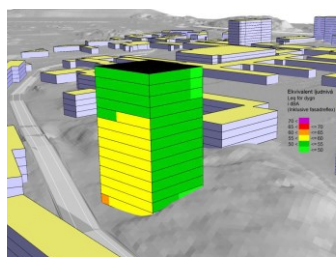
Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte förvanskar stadsbilden.

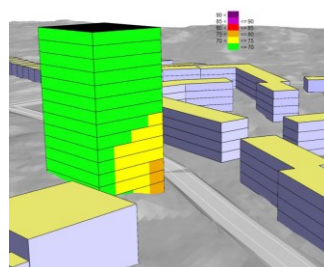
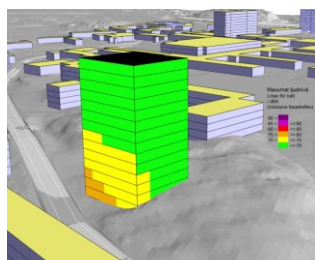
Störningar och risker

Buller

Byggnaden ligger i ett förhållandevis lugnt område där Sjösavägen utgör den största bullerkällan. Merparterna av lägenheterna uppnår målet om högst 55dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.



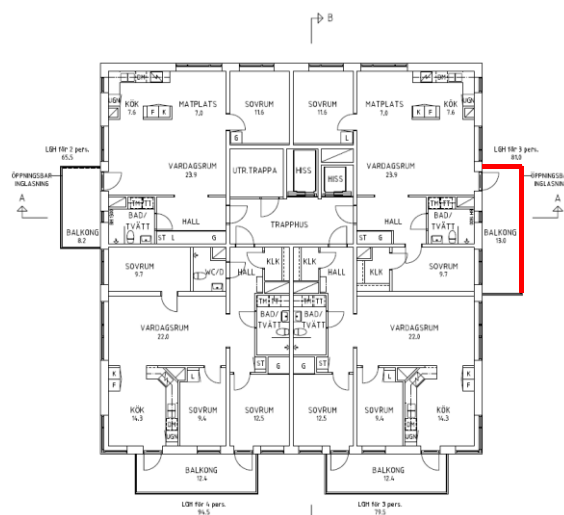
Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad vy mot sydost/nordväst
(ÅF-Infrastructure AB)



Ekvivalent ljudnivå nattetid från vägtrafik vid fasad vy mot sydost/nordväst
(ÅF-Infrastructure AB)

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad föreslås bullerskyddsåtgärder på balkong för att innehålla högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på bullerskyddad sida. Det krävs lokala bullerskyddsskärmar för balkonger i bullerutsatta lägen. Bullerskyddsskärmarna kan vara öppningsbara, men måste kunna vara täta från golv till tak vid stängt läge. Ritningen visar vilka

balkonger på plan 2-8 som behöver bullerskyddas för att innehålla 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad för hälften av bostadsrummen.



Bullerskydd enligt ritning behövs på plan 2-8 (ÅF-Infrastructure AB)

Gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal kan anordnas på gårdssidan.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudien visar enbart det nya husets påverkan på den befintliga miljön utan hänsyn till rådande vegetation. Den tänkta bebyggelsen påverkar den närmaste bebyggelsen med en tillfälligt passerande slagskugga. Eftersom det är en enskild huskropp försämrar inte de allmänna ljusförhållandena i omgivningen nämnvärt.



Vår- och höstdagämning kl. 8 (Rits Arkitekter AB)



Vår- och höstdagjämning kl. 12 (Rits Arkitekter AB)



Vår- och höstdagjämning kl. 16 (Rits Arkitekter AB)

Barnkonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på området ur ett barnperspektiv. I planförslaget tydliggörs entréer upp på bergknallen. Genom grönkompensation satsar staden på att utveckla platsen för att området ska bli mer tillgängligt.

Tidplan

Samråd	2015-12-21 – 2016-02-15
Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning	2016-05-18
Granskning	2016-11-01 – 2016-11-15
Antagande	December 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildande åtgärder. Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd ansvarar för genomförandet och åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga avtal.

Avtal

Avtal för överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark ska upprättas mellan byggherren och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Marken kommer att säljas. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholm stad.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd ansöker om fastighetsbildning. Byggherren bekostar fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning regleras i avtal.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Byggherren bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Grönkompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför. Föreslagen grönkompensation är lek- och aktivitetsyta i "Önskeringen" samt att bergknallen tillgängliggörs och att en viss gallring sker i vegetationen.

Tekniska frågor

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

Branddamm

På platsen ligger idag en branddamm som tas bort och ger plats åt den nya bebyggelsen. Branddammen ersätts med brandpostsystem i ett senare skede.

Genomförandetid

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

Martin Edfelt
planchef

Noomi Bjerhagen
stadsplanerare