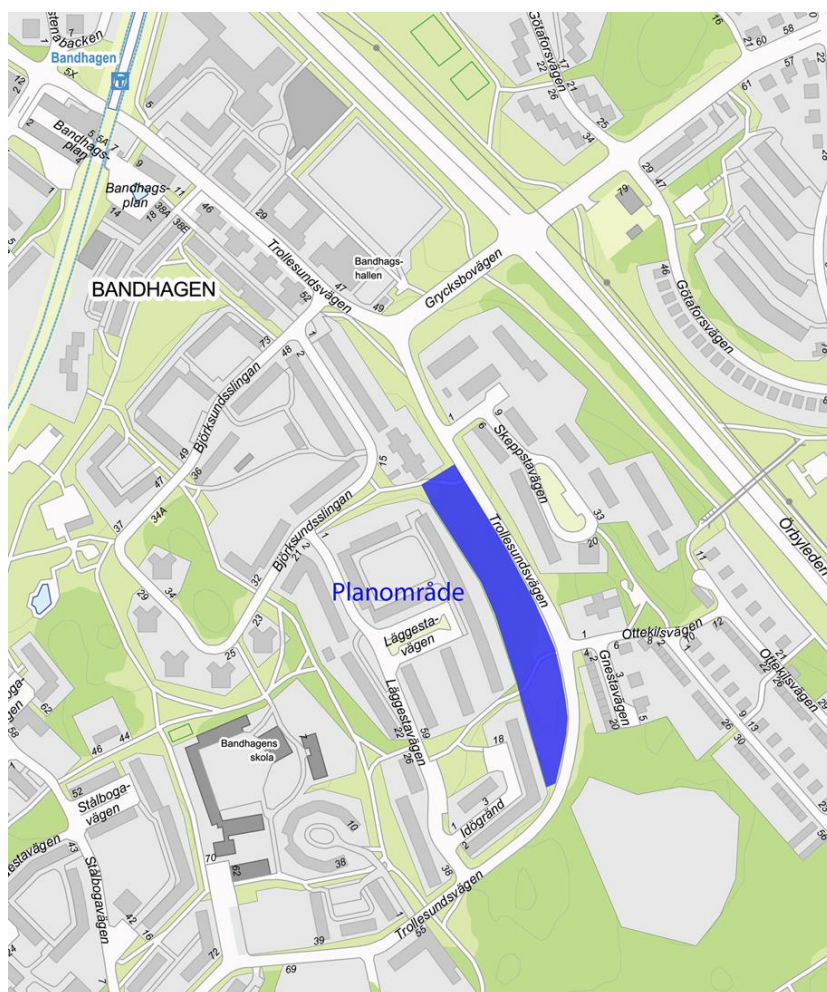


Laga Kraft 2017-09-25

Planbeskrivning Detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv Framkallningen utmed Trollesundsvägen i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2014-09119



Planområdets läge i stadsdelen

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 144 lägenheter vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Planerade byggnader förslås uppföras i anslutning till Trollesundsvägen. Vidare är syftet att ordna parkering och angöring inom egen tomt samt att säkerställa natur och befintliga gång- och cykelvägar. Befintlig återvinningsstation utmed Trollesundsvägen flyttas en bit norrut.

Förslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan Promenadstaden samt med programarbetet för Trollesundsvägen.

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

Granskning	2: a kvartalet 2016
Antagande	4: e kvartalet 2016
Laga kraft	1: a kvartalet 2017

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Gestaltungsprinciper	13
Ny bebyggelse	13
Bostadsgårdar och förgårdsmark	18
Park och natur	19
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	22
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Landskapsbild/ stadsbild	24
Kultuhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	26
Ljuförhållanden och lokalklimat	29
Konsekvenser för barn	30
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2016-05-03)
- *Dagvattenutredning* (Novamark, 2016-10-22)
- *Syn av naturområde och bebyggelsens påverkan på vegetationen* (Vegetation & Infrastruktur Örjan Stål AB, 2016-04-04)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Renoir Danyar, plankonsult Lina Malm (Ramböll) och karttekniker Katarina Eriksson. Från exploateringskontoret har Katarina Johansson, Katarina Kronheffer, Frida Månsson, Christina Reje Rahmberg, och Patrik Berglin medverkat och från lantmäteriet Micael Johansson.

Planen har tagits fram i samarbete med exploatören Wallenstam AB och Sjögren Arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 144 lägenheter vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Planerade byggnader förslås uppföras i anslutning till Trollesundsvägen. Vidare är syftet att ordna parkering och angöring inom egen tomt samt att säkerställa gång- och cykelvägar.

Befintlig återvinningsstation utmed Trollesundsvägen föreslås flyttas en bit norrut i planområdet, nordväst om det blivande bostadskvarteret.

Planområdet utgörs idag av naturmark som består mestadels av skogsmark med berg i dagen och en mindre del sankmark. Den har ringa värde för vistelse på grund av läge och höjdförhållanden men högt värde som del av stadsdelens karaktär och även för upplevelse av natur från befintlig bebyggelse.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger utmed Trollesundsvägen inom fastigheten Örby 4:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta av totalt cirka 10 700 kvm. Planområdet är beläget cirka 500 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation.



Ortofoto över planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utpekad som en av nio tyngdpunkter i staden. Dessa områden ska utredas för en mer omfattande förtätning. Det övergripande målet är att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, parker, verksamheter och service.

Program

Ett planprogram har tagits fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att få till en bra helhet. I det belystes förutsättningarna för att utveckla de områden som markanvisats men även att hitta andra möjliga bebyggelseområden. Det aktuella planområdet har i programarbetet angetts som ett potentiellt område för bostadsexploatering. Programsamråd skedde under tiden 2013-03-18 till 2013-04-29.



Programområdet markerat med gult. Området sträcker sig från Bandhagens före detta gymnasium till Högdalens företagsområde.

Detaljplan

För det aktuella området gäller stadsplanerna Pl 3544, Pl 3796, Pl 4249, Pl 4381, Pl 5057A och detaljplanen Dp 2005-06435. Gällande planer anger planområdet som allmän plats – parkmark och gatumark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemorian för planläggning av cirka 105 lägenheter inom rubricerat planområde.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 november 2013 redovisningen av programsamrådet och gav kontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanerna.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 10 april 2014 att markanvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 1:4 vid kvarteret Framkallningen till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening.

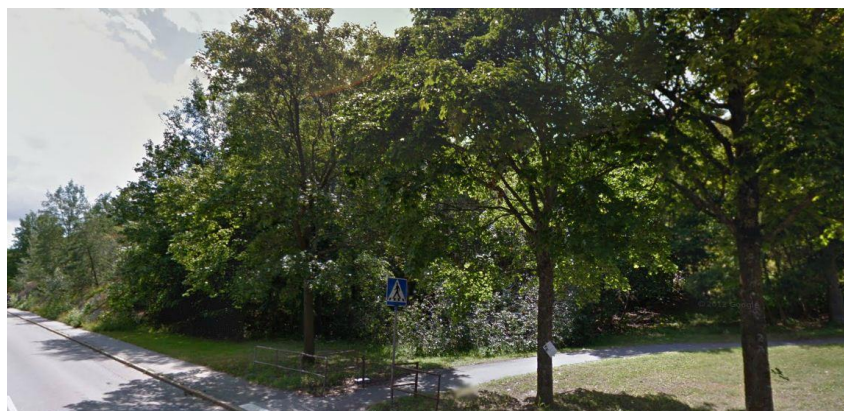
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

En träd- och landskapsinventering har genomförts av Vegetation & Infrastruktur Örjan Stål AB (VISÖ AB). Planområdet består av ett bevarat naturområde utmed Trollesundsvägen. Området är kuperat och består dels av sankmark, dels av hållmark vars mäktighet är påtaglig i gatubilden och upptar planområdets norra och mittersta del. Här växer träden i tunna jordlager och i sprickbildningar i berget. Trädbeståndet består till största delen av björkar och tallar där de flesta är unga träd. Det finns även några större äldre individer.

Sankmarken upptar den södra delen av planområdet. Den ligger ett par meter under gatunivån. Här bildas ofta vattensamlingar då dagvattnet från omgivande höjdparter avvattnas dit. Här utgörs vegetationen företrädesvis av unga och mellangamla träd i form av pionjärarter såsom björk och asp samt några enstaka granar.



Vy över planområdet

Naturvärden

I landskapsanalysen, som togs fram i samband med programarbetet, utpekas planområdet som kärnområde för barrskog. Det anses dock inte hysa höga naturvärden. Det

framhävs i analysen att partier med berghällar och dess karakteristiska vegetation bör bevaras vid exploatering av området.

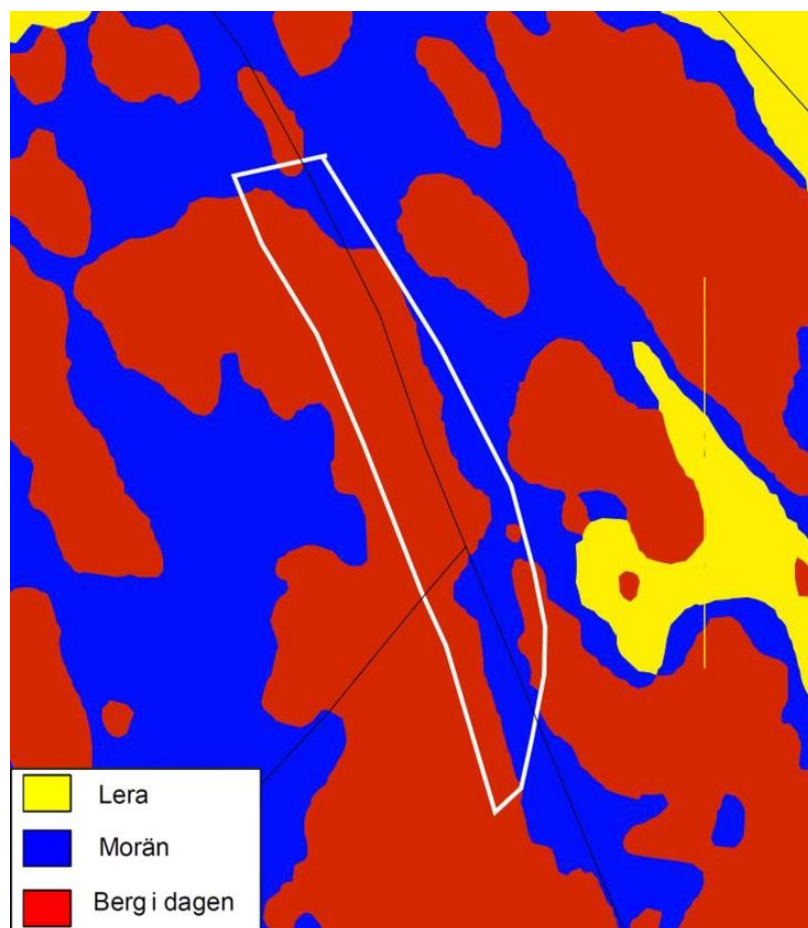
Rekreation och friluftsliv

Planområdets topografiska förhållande och läge minskar dess rekreations- och friluftsvärde. Dock ger naturen en upplevelse av grönska. En gångväg i östlig-västlig riktning löper mitt i området. Den förbinder Trollesundsvägen med Läggestavägen. Ytterligare en gångväg i samma riktning löper alldeles norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av berg som dominerar mer än halva tomten mot väster samt morän som till största delen är lokaliserad till områdets östra del mot Trollesundsvägen. Marken lutar från väster mot öster. Den högsta punkten är + 45 m över havet och marken längs Trollesundsvägen ligger i söder på +42 m och i norr på +34 m.



Karta över planområdets markförhållande.

Ras/skred

Eftersom planområdet i huvudsak består av berg och morän bedöms inte att risk för ras/skred vara aktuellt att utreda i det här skedet. Det finns heller inga uppgifter om att det ska ha förekommit ras/skred i området.

Markradon

Ingen utredning om markradon har genomförts. Exploatören ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) april 2016 har Magelungen måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska eftersträvas inom planområdet, det vill säga genom bland annat infiltration och fördröjning.

Nederbörd infiltreras via ytlig infiltration och/eller avvattnas mot Trollesundsvägen österut då själva fastigheten saknar befintliga dagvattenbrunnar. Den stora lutningen på området i väst- östlig riktning innebär att en del av dagvattnet rinner mot gatan vid intensiva regn.

Infiltrationsförmågan varierar på fastigheten då den består av berg i dagen i vissa delar och morän i andra. Området utgörs av naturmark med rik vegetation. Avrinningen från området har beräknats till cirka 74 l/s vid ett 10 års regn med varaktighet 10 minuter.

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket innebär att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk.

Val av byggnadsmaterial får inte försämra dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvatten som leds från planområdet till Magelungen får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av olika bebyggelsetypologier, från småskalig radhusbebyggelse till punkthus och avlånga lameller som bildar stora kvarter. Öster om planområdet är bebyggelsen uppdelad i två bostadskategorier, radhusbebyggelse respektive små lamellhus i tre våningar, delvis med fri placering i landskapet. Även ett punkthus i åtta våningar återfinns bland bebyggelsen.

Bebyggelsen väster och nordväst om planområdet utgörs uteslutande av stora bostadskvarter. En stor del av bebyggelsen består av tre till fyra sammankopplade smalhus kring gårdar vilka återger Bandhagens grannskapskaraktär med rumsbildande, halvslutna kvarter.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet utgörs av ett omväxlande landskap med kuperad topografi. Den består dels av högre liggande delar i planområdets norra halva där hällmarken är väl synlig och sluttar brant ner mot vägen dels av en lågläntare del vid områdets allra sydligaste del.

Planområdet ligger utmed Trollesundsvägen som idag upplevs som en genomfartsväg med partier som mer liknar en väg än en stadsgata. Vägen övergår successiv till en tätortsgenomfart som anpassats till tätortens villkor med exempelvis gångbanor och belysning ju närmare Bandhagens centrum man kommer.

Befintlig bebyggelse är placerad på olika avstånd från gatan med riklig vegetation som utgör förgårdsmark eller en buffertzona mellan vägen och bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut 1952 - 1956. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och har förhållandevis låg exploateringsgrad. Arkitekturen är väl genomtänkt och lägenheterna i allmänhet ljusa och noggrant planerade. Bandhagen klassas som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Stor hänsyn ska därför tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden. Bandhagen är ett av de främsta exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Stadsplanen bygger på idén om grannskapsenheter med rumsbildande, halvslutna kvarter och ett centrumsborg där den kommersiella och sociala servicen samlats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom radie om 800 meter finns Bandhagens skola och Bäckahagens skola samt sex förskolor vars läge framgår av kartan.



Befintliga skolor och förskolor i närheten av planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral för primärvård finns i Högdalens centrum.

Kommersiell service

Stadsdelen Bandhagen har ett mindre centrum med begränsat utbud vid tunnelbanestationen. Ytterligare cirka 1500 m bort ligger Högdalens centrum med ett bredare utbud av kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik och parkering

Trafikstrukturen i stadsdelen präglas av tunnelbanan och de större anslutande vägarna Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen som tillsammans med Skebokvarnsvägen knyter samman Bandhagen och Högdalen. Mindre lokalgator från företrädesvis flerbostadsområden ansluter till Trollesundsvägen och Skebokvarnsvägen.

Örbyleden löper norr om stadsdelen och Grycksbovägen utgör en entré mot Bandhagen. Den mesta trafiken till och från området sker på dessa vägar som sedan leds in på stadsdelens största gata,

Trollesundsvägen. Även viss biltrafik sker på Skebokvarnsvägen vid stadsdelens nordvästra del.

Planområdet ligger utmed Trollesundsvägen och angörs direkt från denna.

Det finns ingen större parkering i anslutning till planområdet. Invid korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen ligger en mindre parkering på grusytan i anslutning till idrottshallen. I övrigt tillämpas gatuparkering i anslutning till befintliga flerbostadshus. Bland flerbostadshusen finns även ett antal reglerade parkeringar med förhyrda platser.

Det råder idag gratis gatuparkering inom hela området.

Gång- och cykeltrafik

Det finns flera friliggande gång- och cykelstråk. Flera stråk kopplas samman med smitvägar och trappstigar. Sträckorna är ofta varierade och upplevelserika men kan vara otydliga vad gäller orienterbarhet.

Längs med Örbyleden går ett cykelstråk som binder samman flera områden i söderort. På östra sidan om Örbyleden är stråket utpekade som pendlingsstråk i Stockholms stads cykelplan. Stråket på västra sidan är utpekade som huvudstråk.

På Trollesundsvägen, förbi planområdet, finns smala gångbanor på cirka 1,5 meter på båda sidor om vägen. Här är gångtrafiken relativt blygsam.

Inom planområdet löper två gång- och cykelvägar som förbinder Trollesundsvägen och befintliga bostäder öster därom med bostäderna väster om planområdet och Läggestavägen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 500 meter, från Bandhagens centrum och tunnelbanestation. Bandhagen har en god koppling till resten av staden. Det tar ungefär 18 minuter att resa mellan Bandhagen och Stockholms central. Högdalen, som ligger en station söderut, är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik med bussar till andra viktiga målpunkter i söderort.

Genom området går busslinjerna 161 mellan Bagarmossen och Trekanten i Gröndal och 173 mellan Skarpnäck och Skärholmen. Nattbuss 195 ersätter tunnelbanan nattetid.

Tillgänglighet

Trots att området är kuperat med påtagliga nivåskillnader är det möjligt att ställa i ordning tillgängliga bostadscentréer och gårdsmiljöer.

Störningar och risker

Luft och partikelhalter

Enligt de luftföroreningskartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund tagit fram ligger partikel- och kvävedioxidhalterna på sådana nivåer att miljökvalitetsnormerna klaras.

Buller

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån två meter över mark mellan 55-59 dB(A) vid planområdets östra gräns mot Trollesundsvägen.

Planförslag

Gestaltungsprinciper

För projektet är följande gestaltungsprinciper viktiga:

- Bostäder med hög kvalitet i samtida arkitektur med utgångspunkt från områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö.
- Bebyggelsens placering och riktning bildar en ny årsring till den befintliga bebyggelsen och skapar en övergång mellan lamellhusen och radhusen.
- Bebyggelsens och gårdarnas placering intill Trollesundsvägen bidrar till liv, rörelse och trygghet till de som rör sig längs gatan.
- Den bibehållna grönskan vid gångstråken, mellan och bakom husen gör att den gröna karaktären behålls.

Ny bebyggelse

Planen möjliggör att sju byggnader i fem våningar placeras längs Trollesundsvägen. Byggnadernas gavlar vänds mot vägen vilket möjliggör ljus mellan husen samt utblickar mot naturen i väst. Den för området nya typologin bildar en ny årsring som kompletterar grannskapsenheten i väst och områdets varierade skalor i öst. Förslaget innehåller 144 lägenheter.



Föreslagen bebyggelse sedd från syd. Illustration Sjögren Arkitekter



Situationsplan över planområdet som visar bebyggelsens placering intill Trollesundsvägen mellan grannskapsenheten och radhusen. Illustration Sjögren arkitekter

Mellan husen anläggs i bostadsgårdar mot Trollesundsvägen som genom grönska, planteringar, bänkar och belysning tillför kvaliteter både för boende och förbipasserande.

Kvarteret kan delas in i två delar med olika förutsättningar. I den södra delen av tomten ligger en sänka som lämpar sig väl för ett garage. Det kommer att ligga under boningshusen.



Situationsplan för södra delen av Framkallningen som visar en större bostadsgård, entréer från gård samt infart till garage. Gång- och cykelväg förbinder befintliga husen i väster med Trollesundsvägen. Illustration Sjögren arkitekter.



Bostadsgård södra delen av Framkallningen. Sjögren arkitekter

I den norra delen kommer marken att bearbetas så att gårdar, entréer och garage ligger i markplan. I nordväst förläggs ett garage som löper i bakkant av boningshusen. Ovan detta garage anläggs gårdar med en privat karaktär för de boende.



Situationsplan norra delen av kvarteret Framkallningen som visar bebyggelsens placering i förhållande till Trollesundsvägen samt de övre och undre bostadsgårdarna. Sjögren arkitekter

Föreslagen bebyggelse tillsammans med kommande bebyggelse, kommer att förstärka gatans karaktär.



Elevation över hus 4 mot från norr. Relation till befintlig bebyggelse och naturmark. Visar även indragna balkonger och frontespis. Sjögren arkitekter.

Husen föreslås bli fem våningar plus en vindsvåning. Samtliga lägenheter är hörnlägenheter och har tillgång till balkong eller uteplats. Vindsvåningen utformas med indragna balkonger och frontespis.

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd i meter över nollplanet och högsta totalhöjd i meter över mark.

Taken utformas som plåtklädda sadeltak utan takutsprång. Planbestämmelser införs om att tak ska utformas som sadeltak

och att takvinkel på byggnaderna är 25-35 grader. De frontespiser som skapas följer byggnadernas fasad i liv och i material. En planbestämmelse införs om att 30 % av fasadens längd ska utgöras av takkupor eller frontespis. På indragna balkonger bildar takfotens överkant balkongens räcke. På så vis hålls taket ihop som en enhet.

Balkongerna är förlagda kring hörn och får lika utseende som fasadernas material. Balkongen blir en del av byggnadens volym. Bestämmelser införs om att balkonger inte får kraga ut eller glisas in.



*Balkongerna är indragna i hörn och är en del av fasaden.
Sjögren arkitekter.*

Likt grannskapsenheten i väst kläs de föreslagna husen i puts utan synliga skarvar. Putsens kulör varierar mellan husen. En bestämmelse införs om att sockelvåningen och garage ska utföras i annat material än puts, t ex som natursten, tegel eller klinker. Utformning av detaljer och val av material skapar variation mellan husen.



Elevation hus över hus 3-7 som visar variation i kulör mellan husen. Sjögren arkitekter.

Entréerna är förlagda inne på entrégårdarna. Entréernas placering gör att gårdsmiljöerna kommer att befolkas och nyttjas. Två

entréer förslås per hus, vilket också regleras genom bestämmelse på plankartan. På entréväningen samlas gemensamma funktioner. En bestämmelse införs om att entréer ska gestaltas väl synliga i fasadutformning.

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Bostadsgårdarna mellan byggnadskropparna är indelade i två delar – en övre del som gränsar mot naturpartiet i väster och en nedre del som vetter åt Trollesundsvägen. Ett parti med förgårdsmark ligger mellan byggnadernas kortsidor och Trollesundsvägen.

De övre gårdarna ligger väl skyddade, en våning upp från gatan. De blir de boendes mest fredade gårdsrum, med direkt utgång från gemensamt trapphus. Gårdarna är tydligt privata, för att ge trygghet och skapa en egen social plats för de boende. Små lektyor för mindre barn kan ordnas.

Den övre gården ges ett huvudsakligen grönt uttryck med planteringar av perenner och marktäckare i olika höjder mellan de hårdgjorda gångytorna och platserna. Mindre träd och buskar formar väggar mellan husen. Vegetationen blir en övergång från naturpartiet ovanför och det byggda. Planterade slänter och lägre murar väver samman olika höjder mellan delarna.



En övre gård och dess anslutning till naturmarken. Sjögren Arkitekter

Marken mellan byggnaderna på entréplanet utgörs av en väl avgränsad entrégård. Den möter gatan i nivå och släntar upp mot byggnaderna. Entrégården är privat men med halvo offentlig prägel, och fungerar som ett socialt kvarterstorg för de boende med närhet till gatan och livet utanför. Hårdgjorda gångytor och platser för cykelparkering varvas med planteringar.

Funktioner som sopkassuner och branduppställning ges utrymme på entrégårdarna. Ytorna för branduppställning görs i största möjliga mån som gröna delar med gräsarmering eller armerade planteringar. Skelettjord och eventuella dagvattenmagasin samverkar med planteringar och infiltrerande markytor för att fördröja och rena dagvatten från fastigheten.



*Entrégård med planterade gräsytor, bostadsentréer och infart till garage.
Sjögren Arkitekter*

Mellan husens gavlar och Trollesundgatans gångbana ligger ett stycke förgårdsmark. Förgårdsmarken blir en grön förmedlande övergång mellan byggnad och gata, samt mellan boende och passerande. Den ges ett ordnat och välvårdat uttryck. Marken utförs enkelt med planterade gräsytor och plantering samt bänkar för förbipasserande. Förgårdsmarken kan även användas för att infiltrera, rena och fördröja dagvatten.

Park och natur

Förslaget innebär att hällmarkstallskogen väster om den planerade bebyggelsen behålls med berg i dagen och träd. Utanför de övre gårdarna vid bebyggelsen utförs markfyllnad och återplantering som ansluter till den sparade naturmarken.

Naturmarken planläggs som kvartersmark. Planbestämmelser införs så att marklov krävs för fällning av träd. Områdets naturkaraktär med träd och berg i dagen ska bevaras. Marknivån ska möta nivån för angränsande naturmark och berg utan stor nivåskillnad.

Bandhagens gröna karaktär kommer att fortsätta vara avläsbar genom att naturen skymtar mellan husen vid Trollesundsvägen. Naturmarken i anslutning till gångstråken planläggs som parkmark.



Grönskan vid gångstråket i norr. Bebyggelsen sedd från Trollesundsvägen. Sjögren arkitekter.

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. I samband med planerad exploatering breddas gångbanan på nordöstra sidan för att kunna rymma en kombinerad gång- och cykelväg. Den är en del i det övergripande programarbetet och möjliggörs genom exploateringen av områden kring Trollesundsvägen.

Gång- och cykeltrafik

De gångvägar som förbinder befintlig bebyggelse väster om planområdet med Trollesundsvägen behålls men anpassas för att samverka med den nya bebyggelsestrukturen. Området ges en offentlig karaktär. Belysning och genomsikt studeras noga för att skapa trygghet längs stråket. Möblering och utrustning följer stadens möbelprogram i området.



Grönt gångstråk mellan hus 2 och 3 i söder.

Sjögren Arkitekter

Det gröna p-talet innebär bland annat främjande av cykling och hållbart resande genom att öka andelen cykelresor. För bostäderna har därför ett stort antal cykelplatser ordnats, totalt 416 cykelplatser, varav 364 inomhus och 52 utomhus på gården. Cykeltalet för projektet bedöms till 3 cyklar/100 kvm ljus BTA. Det är ett cykel p-tal över stadens krav på 2,5- 4 cykelparkering per 100 kvm ljus BTA.

Biltrafik

Föreslagna bostäder angörs direkt från Trollesundsvägen via tre nyanlagda infarter. Bostäderna bedöms alstra ringa trafikrörelse och tillkommande trafik bedöms inte påverka Trollesundsvägen i större omfattning.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark i två garage i bakre delen av kvarteren, det ena byggs under hus 1 och 2 (35 p-platser) och det andra under hus 3-7 (28 p-platser). Infarten till garagen förläggs mellan hus 2 och 3, respektive mellan hus 5 och 6. Garagen inrymmer 63 parkeringsplatser varav tre bilpoolsplatser.

Parkeringstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” som antogs av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i ett parkeringstal på 0,42 bilar per lägenhet.

Parkeringsbehovet för bostäderna är 0,5 bilplatser per lägenhet inom kvartersmark innan mobilitetsåtgärder. Exploatören har ambitioner att satsa på ett paket av mobilitetstjänster som motsvarar medelnivå/ambitiös nivå:

- cykelparkering av god standard
- lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump och automatisk dörröppnare
- attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan
- cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel
- förbättrade cykelfaciliteter (reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén)
- tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool
- informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik
- prova på kort till kollektivtrafik, erbjudande under viss tid
- leverantörsskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning

Tillgänglighet

Alla bostäder med tillhörande utemiljö samt entréer och angöring placeras på ett sätt som följer stadens utemiljöprogram och kommer att vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I Trollesundsvägen finns befintliga ledningsstråk.

Avloppsledningar i området är av så kallat kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk.

Dagvatten

Novamark har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet.

I och med att en yta om cirka 2800 kvadratmeter naturmark exploateras och blir hårdgjord ökar vattenavrinningen. Vid 10 års regn kommer avrinningen öka från 45,2 l/s till 115 l/s om inga åtgärder vidtas.

Parkeringsytor planeras under tak vilket leder till att oljeavskiljare inte behövs. På garage planeras bjälklagsgårdar vilket minskar avrinningen. Makadamdike anläggs mellan naturen och husen på baksidan. Entrégårdar och förgårdsmark görs genomsläppliga och gröna för att möjliggöra infiltrering och fördröjning. Anslutande mark mot hus bör utföras med en minsta lutning ut från fasad med 2 procent i 3 meter.

För att fördröja den ökade mängden dagvatten från tak och hårdgjorda ytor (vid 10 års regn med 10 min varaktighet) anläggs två stycken täta fördröjningsmagasin om totalt 53,8 kubikmeter

med strypta utlopp. Där fördröjs dagvattnet, innan det slutligen ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Det behövs två stycken anslutningar för dagvatten.

En prioriterad fråga är att separera dag- och spillvatten till separata ledningar för att minska belastningen i ledningar och på reningsverken. Dessutom blir risken för källaröversvämningar betydligt mindre vid kraftiga regn. I dagsläget finns inte möjlighet att ansluta dagvatten till ett separat system. Vid en eventuell utbyggnad av dagvattennätet i framtiden ska fastigheten kunna anslutas direkt. Inom planområdet ska dag- och spillvatten separeras fram till tomtgräns.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området. Befintlig fjärrvärmeledning vid planområdets nordvästra hörn kommer att ligga kvar. Däremot behöver en telekabel, nedgrävd i tomtens norra del, läggas om.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i form av nedgrävda sopkassuner på kvartersmark. Dessa placeras i gräns mot Trollesundsvägen. Hämtning för tömmande fordon är från Trollesundsvägen, med uppställning utmed gatan.

Återvinningsstation

Det finns en befintlig återvinningsstation inom planområdets östra del, norr om korsningen Trollesundsvägen/Ottekilsvägen. Stationen föreslås flyttas till en plats intill Trollesundsvägen inom parkområdet i norra delen av planområdet.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandposter finns idag längs Trollesundsvägen via konventionellt brandpostsystem. Vid behov av utrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor kunna klaras.

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 översiktplan. 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.

Naturmiljö och rekreation

Det grönområde som tas i anspråk för byggnationen bedöms vara av mindre värde för rekreation på grund av platsens läge och topografi. Området utgör dock ett värdefullt inslag i landskapsbilden. Grönområdet som föreslås exploateras är ett kärnområde för barrskog, men hyser inga höga naturvärden.

Både landskapsbilden och barrskogssambanden påverkas av exploateringen.

Merparten av tallskogen kvarstår dock som natur på kvartersmark med planbestämmelser som reglerar marklov för fällning av träd och bevarande av naturmarkskaraktär.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Beräkning av föroreningshalterna indikerar att alla halter, även utan rening ligger under de föreslagna riktvärdena från regionala dagvattennätverket i Stockholms län (Riktvärdesgruppen, 2009). En del föroreningar beräknas öka något, medan andra minskar.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Val av byggnadsmaterial får inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att de idag obebyggda ytorna bebyggs. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i landskapet och bryter av mot den befintliga småskaliga

radhusbebyggelsen tvärs över vägen. Föreslagen exploatering innebär att Trollesundsvägen kan upplevas som ett mer urbant stråk. Dock kommer den befintliga strukturen med lamellhus och gröna karaktären vara avläsbar mellan husen.



Föreslagen bebyggelse i stadsbilden.

Sjögren arkitekter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturhistoriska klassning ställer krav på tillkommande byggnaders gestaltning. Den nya bebyggelsen placeras utanför en grannskapsenhet och bildar en ny årsring med en annan orientering av byggnader, dock med samma enkelhet i utformningen som befintlig bebyggelse. Bebyggelsen tar hänsyn till stadsdelens bebyggelsekaraktär genom sin skala och enkla formspråk och bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.



Föreslagen bebyggelse sedd från söder.

Sjögren arkitekter.

Störningar och risker

Buller

De planerade bostadshusen i kvarteret Framkallningen utsätts för buller från trafiken på Trollesundsvägen och Örbyleden.

Den trafikbullerutredning som gjorts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, daterad 2016-05-03, visar att byggnaderna närmast Trollesundsvägen får ekvivalentnivåer upp mot 60 dB(A).

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Med föreslagen utformning, skisserad lägenhetsplanlösning och föreslagna åtgärder kan samtliga lägenheter få högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster till alla bostadsrummen vilket är Riksdagens riktvärde.

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och även högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Hälften av lägenheterna kan även få balkong med högst dessa trafikbullernivåer.

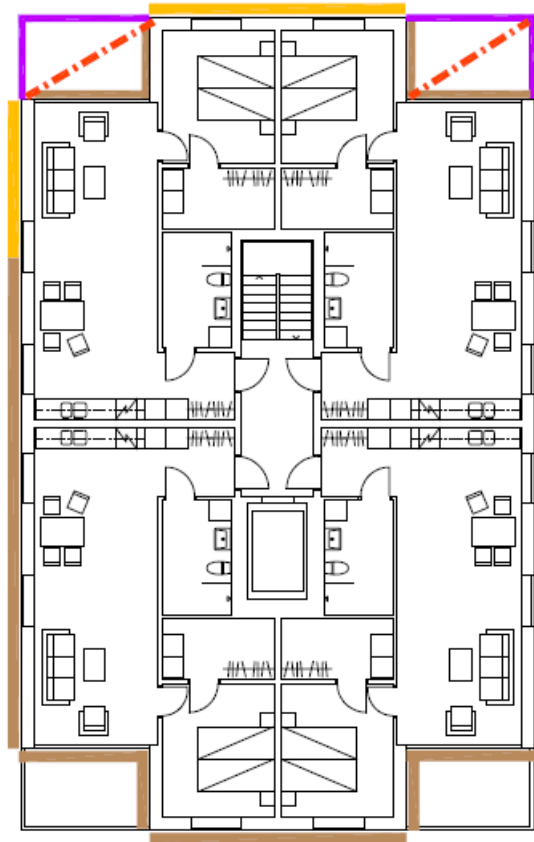
Ljudkvalitetsindex för projektet är 1,9. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder:

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Vissa balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid fönster mot balkongerna samt på balkongerna.
- På gemensam uteplats mellan husen föreslås en bullerskyddsskärm på 1,5 m för att erhålla högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad för planerad bebyggelse innan åtgärder.



Förklaring:

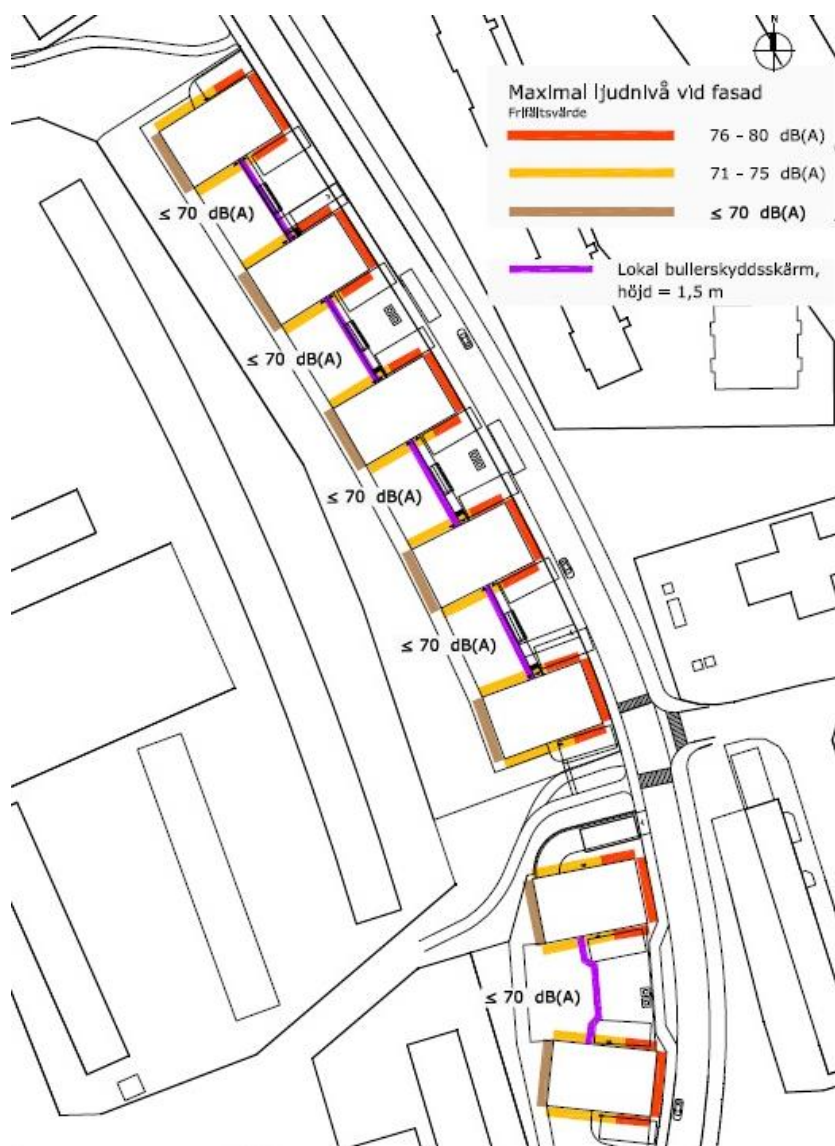
- - - - - Ljudabsorbent i balkongtak
- Tätt räcke

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

- 56 - 60 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad efter åtgärder med ljudabsorbent och tätt räcke.



Maximal ljudnivå vid fasad efter åtgärd med lokal bullerskyddsskärm.

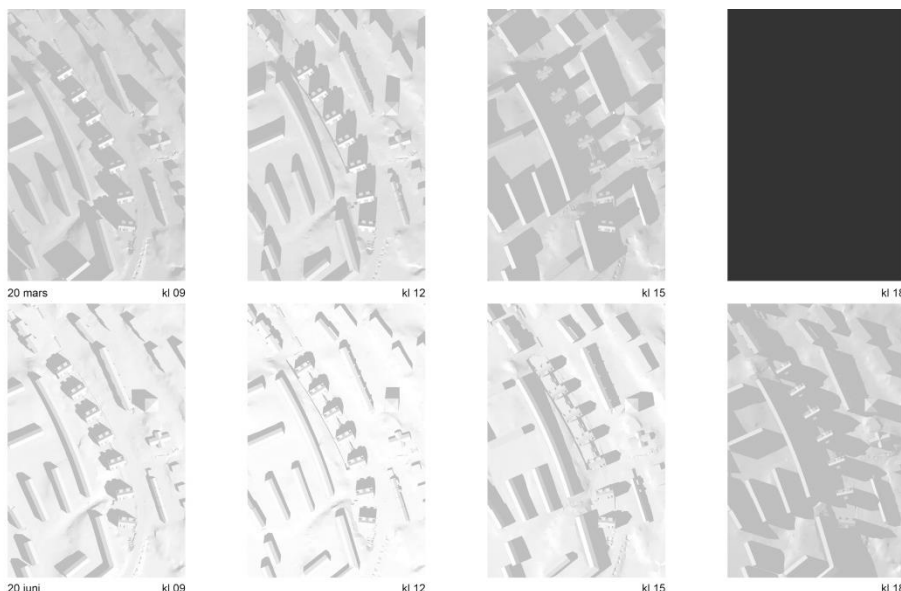
Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas medföra.

Solstudien visar att den föreslagna bebyggelsen skuggar de nedersta våningarna på den närmsta byggnaden norr om planområdet på morgonen under vårdagjämningen. Delar av radhuslängorna på andra sidan Trollesundsvägen skuggas på eftermiddagen under vårdagjämningen.

Under förmiddagen skuggas stora delar av bostadsgårdarna, särskilt de övre gårdarna. Mitt på dagen fås solljus på de övre gårdarna, medan entrégårdarna skuggas. På eftermiddagen skuggas bostadsgårdarna av befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Under midsommarsolståndet skuggas en liten del av radhusen på kvällen. Mer än hälften av bostadsgårdarna får solljus under hela dagen.



Solstudie vårdagsjämning och midsommarsolståndet.

Konsekvenser för barn

I närheten till området finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barnen vistas och leker. Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadd i den och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande. I naturen får barn möjlighet att utvecklas och förstå naturens kretslopp och människors påverkan.

Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativvärde på grund av platsens topografiska förutsättningar och dess läge.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Den gröna naturmarken nedanför de befintliga byggnaderna föreslås till stora delar få behålla sin naturmarkskaraktär. De två parkvägar som löper genom området och som kan ha viktiga funktioner för barnens rörelsemönster kommer att behållas och ges högre standard.

Föreslagna bostadsgårdar med anordnade lekplatser ger kvarterets barn en bra miljö och samvaro. De övre gårdarna är skyddade mot trafikbuller. Mindre än 50 % av bostadsgårdarna är solbelysta vid vårdagsjämningen. Mer än 50 % av bostadsgårdarna är solbelysta vid sommarsolståndet.

Tidplan

Granskning	2: a kvartalet 2016
Antagande	4: e kvartalet 2016
Laga kraft	1: a kvartalet 2017

Genomförande**Organisatoriska frågor**

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploatören.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av nödvändiga avtal.
- Exploatören Wallenstam AB svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Fortum Distribution är huvudman för el och Fortum Värme är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 10 april 2014 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 1:4 vid kvarteret Framkallningen till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening.

Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploatören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Marken kommer att säljas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga planer Pl 3544, Pl 3796, Pl 4249, Pl 4381, Pl 5057A och Dp 2005-06435 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Inom planområdet bildas två fastigheter för de områden som övergår från parkmark till kvartersmark för bostadsändamål genom avstyckning från Örby 4:1. Vidare kan en fastighet för elnätstation genom avstyckning från Örby 4:1. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.



Figuren illustrerar det område som avses avstyckas från Örby 4:1. Genom avstyckning från Örby 4:1 bildas två fastigheter för bostadsändamål (gröna områden). En fastighet för elnätstation kan bildas genom avstyckning (blått område).

Ledningsrätter och servitut m m

Markreservat har avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Rätt att underhålla och bibehålla ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut.

Underjordiskt garage inom det södra bostadskvarteret ska vara gemensamt för de två bostadsfastigheterna.

Gemensamhetsanläggning för garage, garageinfart mm ska inrättas.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av återvinningsstationen och transformatorstationen. Marken inom kvartersmark kommer att säljas.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att sälja marken till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening. Exploatören avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätter.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och Wallenstam står för förrättningskostnaderna.

Ledningar

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele och VA-ledningar.

Grönkompensation

Där bostäder och garage placeras kommer naturmarken försvinna och tillgången på naturmark för allmänheten således minska. Detta kommer staden kompensera genom att utöka och förbättra närliggande lekplats samt bidra till utveckling och upprustning av Bandängen, områdets stadspark, så att lekplatsen och parken kan möta den framtida befolkningsökningen.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Martin Edfelt
planchef

Renoir Danyar
stadsplanerare