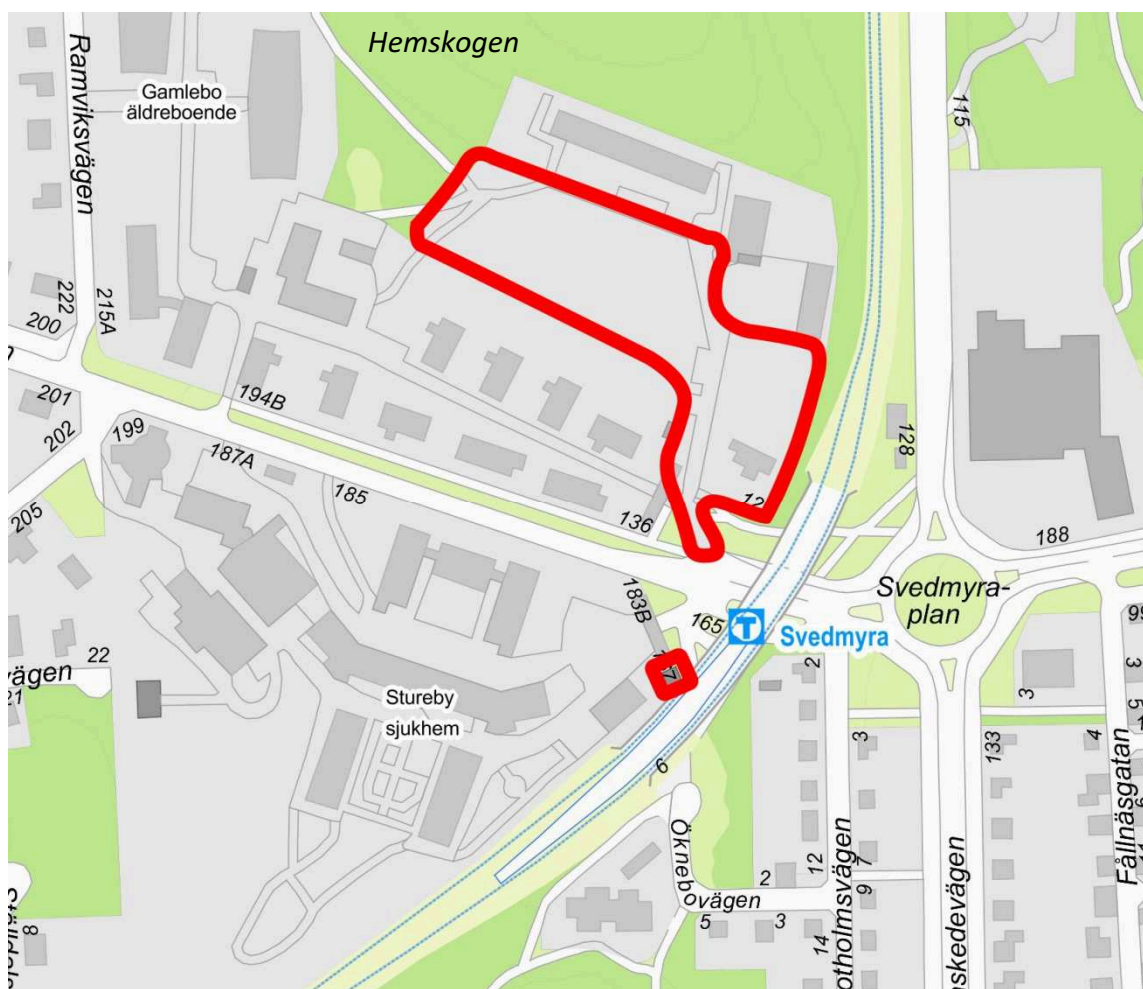


Planbeskrivning Detaljplan för Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby, S-Dp 2012-13372



Planområdet (röd markering) vid Svedmyra tunnelbanestation i Stureby.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra sex nya flerbostadshus och ett gruppboende inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Planen syftar till att nya bostäder ska tillkomma med hänsyn till de naturvärden som platsen hyser och med en omsorgsfull utformning av mötet mellan ny bebyggelse och befintlig naturmark. Syftet är även att ny bebyggelse ska tillkomma med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön väster och söder om planområdet.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhöga läge och med god tillgång till service och natur.

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

Samråd	juni-augusti 2015
Granskning	november-december 2015
Antagande	kvartal 1 2016

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	18
Park- och gatustråk	25
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	30
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	32
Behovsbedömning	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	38
Störningar och risker	38
Barnkonsekvenser	40
Tidplan	40
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	44
Tekniska frågor	45
Genomförandetid	45

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- *Naturvärdesutredning Gamlebo 6* (WSP, 2014-05-27)
- *Dagvattenutredning Gamlebo 6* (Geosigma, maj 2015)
- *Dagvattenutredning Gamlebo 5* (Geosigma, maj 2014)
- *Geoteknisk utredning, Gamlebo 6, Projekterings-PM* (Geosigma, 2014-07-04)
- *Geoteknisk utredning, Gamlebo 6, Markteknisk undersökningsrapport* (Geosigma, 2014-07-04)
- *PM Geoteknik Gamlebo 5* (Geotekniska byggnadsbyrån, 2013-08-23)
- *Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik Gamlebo 5* (Geotekniska byggnadsbyrån, 2013-08-23)
- *Detaljerad riskbedömning för detaljplan Gamlebo 5* (WSP, 2014-05-22)
- *PM Granskning av riskanalys Gamlebo 5*, (SWECO, 2014-06-13)
- *Trafikbullerutredning Gamlebo 5* (Bernström akustik, 2014-05-07)
- *Trafikbullerutredning del av Gamlebo 6* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult, 2015-02-09)
- *Idéstudie gata* (WSP, 2014-08-29)

Medverkande

Planen är framtagen av Abdallah Azam, stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Niklas Östman och Fredrik Reinius, WSP Stadsutveckling. Exploateringskontoret medverkar genom Christopher Pleyrn och Mats Rheborg. Trafikkontoret medverkar genom Martin Båth och Matilda Sabel. Lantmätare som deltar i planarbetet är Sofia Henriksson.

HSB och Arkitektstudio Witte medverkar genom Kjerstin Skoglund respektive Ludvig Witte. Besqab och Bergkrantz Arkitekter medverkar genom Anna Lindström respektive Calle Hjertstrand Brensén.

Bakgrund

Fastighetsägarna har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten Gamlebo 5 för flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus. HSB Bostad AB driver planarbetet på uppdrag av fastighetsägarna.

Besqab Projektutveckling AB har inkommit med ansökan om planändring för del av fastigheten Gamlebo 6 för att möjliggöra nya flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete för del av Gamlebo 6 för nya flerbostadshus. Beslutet innebär även att förslagen inom Gamlebo 5 och del av Gamlebo 6 prövas i en sammanhållen detaljplaneprocess.

Micasa fastigheter AB har därefter inkommit med ansökan om planändring för del av fastigheten De gamlas hem 2 för att bekräfta pågående gatuköksverksamhet. Idag bedrivs verksamheten med tidsbegränsat bygglov.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att bekräfta verksamheten och har därför valt att utöka planområdet till att även omfatta del av De gamlas hem 2.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra sex nya flerbostadshus och ett gruppboende inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Planen syftar till att nya bostäder ska tillkomma med hänsyn till de naturvärden som platsen hyser och med en omsorgsfull utformning av mötet mellan ny bebyggelse och befintlig naturmark. Syftet är även att ny bebyggelse ska tillkomma med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön väster och söder om planområdet.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhärläge och med god tillgång till service och natur.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Gamlebo 5, del av Gamlebo 6, del av Gamlebo 4, del av De gamlas hem 2 och del av Svedmyra 1:1 som är belägna intill Svedmyra tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. I väster gränsar planområdet till Hemskogen och i öster till tunnelbanespåret. Planområdet motsvarar cirka 9600 kvm.

Gamlebo 5 är privatägd (planarbetet sker i samarbete med HSB). Gamlebo 6 ägs av bostadsrättsföreningen Tussmötet nr 322 (planarbetet sker i samarbete med Besqab). Gamlebo 4 ägs av AB Stockholms hem. De gamlas hem 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Micasa fastigheter i Stockholm AB. Svedmyra 1:1 ägs av Stockholms stad.



Planområdet (grön markering) vid Svedmyra tunnelbanestation i Stureby.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som gles stadsbebyggelse. Planeringsinriktningen för bostadsförsörjningen i Stockholm som helhet handlar enligt översiktsplanen om att hålla hög takt för en långsiktigt hållbar tillväxt. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Staden ska planera bostäder för alla grupper och behovet av särskilda boendeformer ska uppmärksammas.

Detaljplan

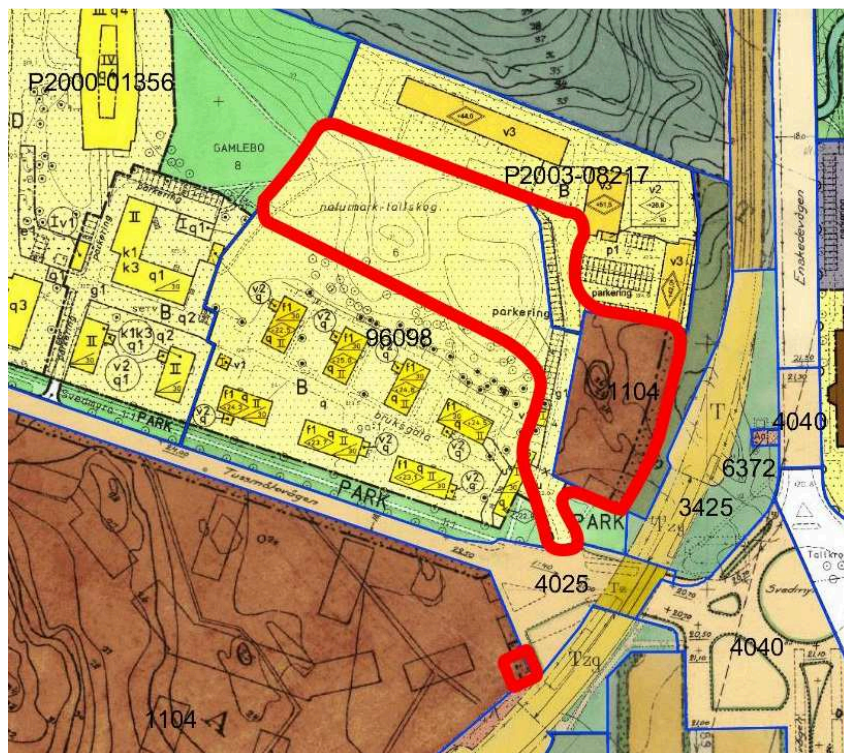
Planområdet berör stadsplan 1104, Dp 96098, Dp 2003-08217 och stadsplan 3425.

För Gamlebo 5 gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, pl 1104 fastställd 1932. Planen förskriver markanvändning för allmänt ändamål (A-beteckning).

För del av Gamlebo 6 och del av Svedmyra 1:1 gäller detaljplan för del av kv Gamlebo mm, Dp 96098 som vann laga kraft 1997-06-03. Området som berörs av planförslaget utgörs av prickmarkerad bostadsmark.

För del av Gamlebo 4 gäller detaljplan 2003-08217 som vann laga kraft 2006-05-24. Området som berörs av planförslaget utgörs av prickmarkerad bostadsmark.

För del av De gamlas hem 2 gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, pl 1104 fastställd 1932. För del av De gamlas hem 2 gäller även stadsplan för delar av stadsdelarna Svedmyra, Gamla Enskede och Stureby (Centrumbildning) pl 3425 fastställd 1948. Pl 1104 och pl 3425 förskriver markanvändning för allmänt ändamål (A-beteckning).



Utsnitt planmosaik med gällande detaljplaner som berörs av planförslaget (röd markering).

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter och gruppbofastad).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete för del av Gamlebo 6 för nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter).

Förutsättningar

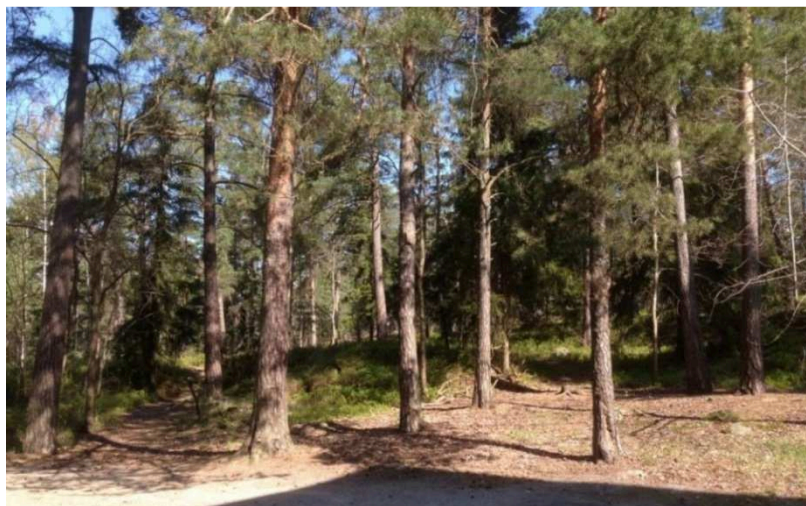
Natur

Mark och vegetation

Området kring Gamlebo 6 har en variationsrik topografi.

Trädvegetationen karaktäriseras av relativt gles och åldersblandad barrskog, framförallt tallskog, med inslag av lövträd såsom asp och björk. Markskiktet består till stor del av blåbärsris eller gräsytor med arter som vitsippa.

Terrängen inom Gamlebo 5 är förhållandevis flack i norr medan den södra delen lutar ned mot Tussmötevägen. Marken täcks av grönska i form av gräs, buskar och sly. Det finns även ett antal större träd såsom björkar, granar och äldre tallar. I väster finns ett naturskönt parti med berg i dagen.



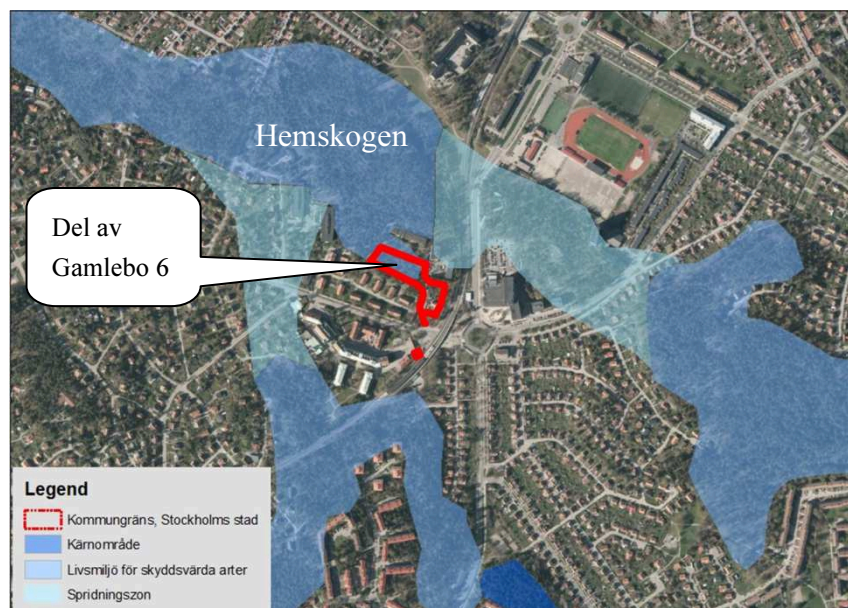
Området kring Gamlebo 6 karaktäriseras av relativt gles tallskogsmiljö.



Gamlebo 5 täcks av gräs, buskar och sly. I bilden syns berg i dagen.

Naturvärden

Skogen inom planområdet utgör den sydöstligaste delen av Hemskogen. Den berörda delen av fastigheten Gamlebo 6 ingår i en livsmiljö för skyddsvärda arter inom Stockholms ekologiska infrastruktur. Det handlar om arter såsom barrskogsfåglar och insekter som är knutna till äldre barrskog.



Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (utdrag från samlingskarta).

Planområdet är markerat med röda linjer.

Planområdet i sin helhet ingår i habitatnätverket för barrskogsfåglar. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring med mera för en viss art eller artgrupp.

Rekreation och friluftsliv

Hemskogen är populär att besöka och det finns välanvända stigar i skogen och på hållarna. På kvartersmark längst i norr inom Gamlebo 6 finns en relativt bred gångstig som löper i öst-västlig riktning. Stigen förbinder Hemskogen med befintlig kvartersgata österut som i sin tur är en länk till Svedmyraplan. Skogsområdet inom Gamlebo 6 används även för lek av förskolan inom Stockholms hems angränsande fastighet, Gamlebo 4.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av morän, berg i dagen och lera. I angringsgatan (Tussmötevägen) finns ledningar såsom el, vatten, fjärrvärme och tele.

Markradon

Fastigeten del av Gamlebo 6 klassas som medelriskområde avseende radon (ca 50-60 Bq/kg).

Hydrologiska förhållanden**Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS april 2015 hade Årstaviken god ekologisk status år 2009. Preliminär data för 2015 som anses ha medel tillförlitlighet visar även på god ekologisk status. Årstaviken uppnådde ej god kemisk ytvattenstatus år 2009. Preliminär data för 2015, som anses ha god tillförlitlighet, visar på att god kemisk ytvattenstatus ej uppnås.

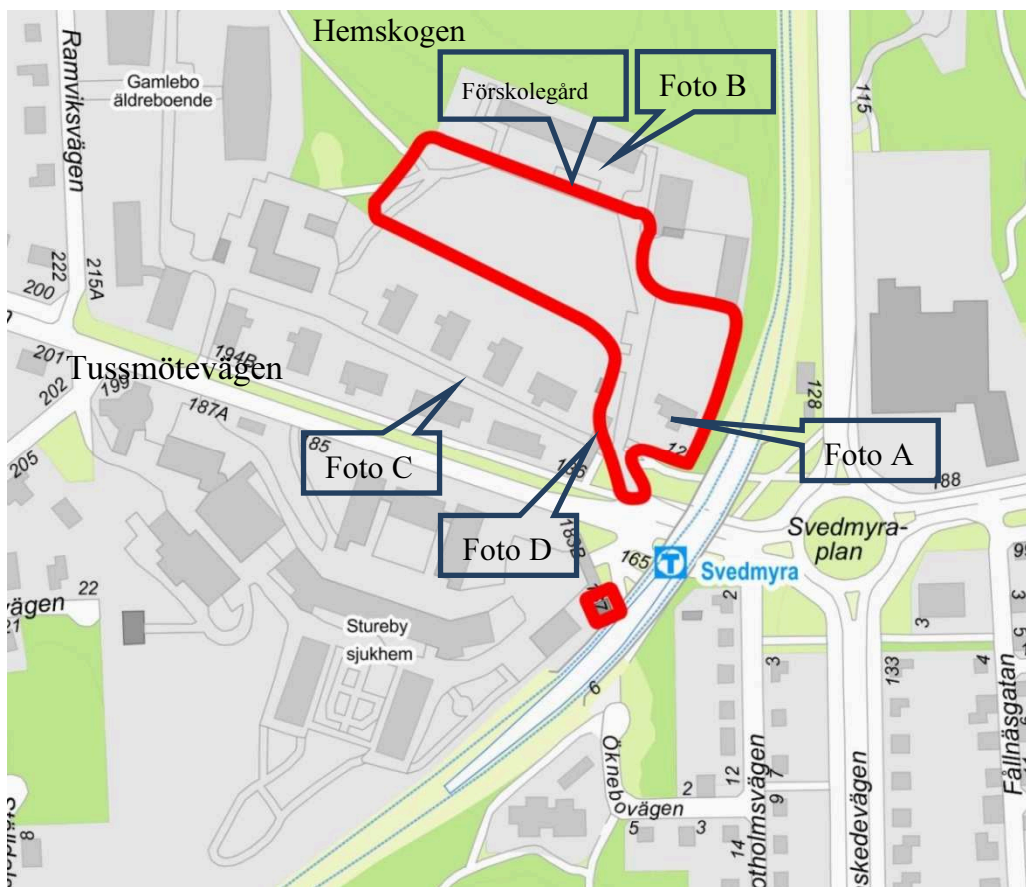
Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Årstaviken är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

I dagsläget kan regnvatten infiltrera till viss del i marken inom del av fastigheten Gamlebo 6. På grund av områdets topografi och ytliga berggrund är det dock troligt att regnvatten, särskilt vid stora flöden, avrinner från området nerför sluttningen söderut och infiltreras i marken där alternativt mot sydöst ut på Tussmötevägen.

Inom fastigheten Gamlebo 5 finns i dagsläget vissa förutsättningar för infiltration av regnvatten och grundvattenbildning. Vid extrema flöden är det dock sannolikt att avrinnande vatten leds med den naturliga lutningen mot sydöst och ansluter till det befintliga dagvattensystemet på Tussmötevägen.

Befintlig bebyggelse



Översiktskarta som visar var befintlig bebyggelse som beskrivs är lokaliserad. Planområdet är markerat med röda linjer.

Gamlebo 5 är bebyggd med en villa i 1,5 plan från 1930-talet som tidigare har fungerat som tjänstebostad för vårdverksamheten i Stureby. I mitten av 1990-talet såldes fastigheten av landstinget till nuvarande ägarna och villan används idag som privatbostad.



Foto A. Befintlig villabostad inom Gamlebo 5.

Del av De gamlas hem 2 som omfattas av planförslaget upptas av en mindre kioskbyggnad.

Norr om planområdet finns tre lamellhus i 4-8 våningar med intilliggande parkeringsytor inom fastigheten Gamlebo 4. I bottenvåningen i ett av dessa hus finns en privat förskola. De gråa och vita betong- och putsfasaderna har tydligt gröna färginslag.



Foto B. Bostadshus inom Gamlebo 4 med förskola i bottenvåningen. Tv i bild syns befintlig koppling på kvartersmark till Hemskogen.

Söder om planområdet finns ett bostadsområde som i ett historiskt sammanhang har varit del av områdets vårdverksamheter. Dessa byggnader är 2,5 våningar med putsade fasader i kulörer såsom gult, blått och grönt. Idag ingår dessa bostadshus i bostadsrättsföreningen Tussmötet nr 322.



Foto C. Bostadsbebyggelse inom fastigheten Gamlebo 6.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna Gamlebo 5 och 6 är grönklassificerade av Stadsmuseet vilket innebär att de har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

För Gamlebo 5 uttrycks det kulturhistoriska värdet genom att villan är en betydelsefull del av och viktig årsring till områdets vårdverksamheter. Villan inom Gamlebo 5 är även en representant för dåtida arkitektur och visar på det tidiga 1930-talets traditionella byggande.

För Gamlebo 6 uttrycks det kulturhistoriska värdet bland annat genom bebyggelsen bruksliknande placering på var sida om gatan där anläggningen nås genom en portalbyggnad. Husen är välbevarade och visar på omsorgsfull 1920-tals klassicistisk arkitektur.



Foto D. Entréhuset (portalbyggnad) till befintliga bostäder inom Gamlebo 6.

Bebyggelsen inom Gamlebo 5 och 6 representerar socialt nytänkande och har stora socialhistoriska värden enligt Stadsmuseet.

Offentlig service

Skola och förskola

I planområdets närhet finns flera skolor. På mindre än 500 meters avstånd finns exempelvis Enskedefältets skola. Direkt norr om planområdet, inom Gamlebo 4, finns en privat förskola med en avdelning.

Kommersiell service

På nära avstånd till planområdet finns ett relativt stort serviceutbud som är koncentrerat kring Svedmyra tunnelbanestation och Svedmyraplan. Vid Svedmyraplan finns en stor livsmedelsbutik. Vid Svedmyra tunnelbanestation finns ett gatukök som ingår i planförslaget.

Gator och trafik**Gatunät**

Områdets huvudgator utgörs av Enskedevägen och Tussmötevägen. Gamlebo 4, 5 och 6 angörs från Tussmötevägen söderifrån. Angöringsgatan utgör idag kvartersgata som delvis tillhör Gamlebo 4 och delvis Gamlebo 6. Angöringsgatans huvudsträckning avslutas med vändzon av begränsad storlek inom Gamlebo 4. Från vändzonen leder en smal angöringsgata vidare runt bostadshuset inom Gamlebo 4 med Tussmötevägen 126-134.

Biltrafik

Utmed västra sidan av angöringsgatan finns vinkelställda parkeringsplatser som i söder nyttjas av Gamlebo 6 och i norr av Gamlebo 4. Mellan de vinkelställda parkeringsplatserna och körbanan löper en gångbana över vilken bilarna backar. Omedelbart söder om vändzonen, öster om angöringsgatan, ansluter en samlad parkering inom Gamlebo 4. Vid lämning/hämtning till förskolan inom Gamlebo 4 förekommer det att vändzonen används för parkering.

Angöringen till respektive fastighet är idag säkerställd med ett antal servitut.

Gång- och cykeltrafik

Utmed angöringsgatan finns en befintlig gångbana väster om körbanan på kvartersmark. Gångbanan är relativt smal och otydlig och har brister ur trafiksäkerhetssynpunkt. Gångbanan ansluter till en gångstig på kvartersmark i norr som leder vidare in i Hemskogen.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Inom mindre än 200 meters avstånd från Gamlebo 5 och 6 finns Svedmyras tunnelbanestation och flera bussförbindelser.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från intilliggande väg- och spårtrafik (tunnelbanan).

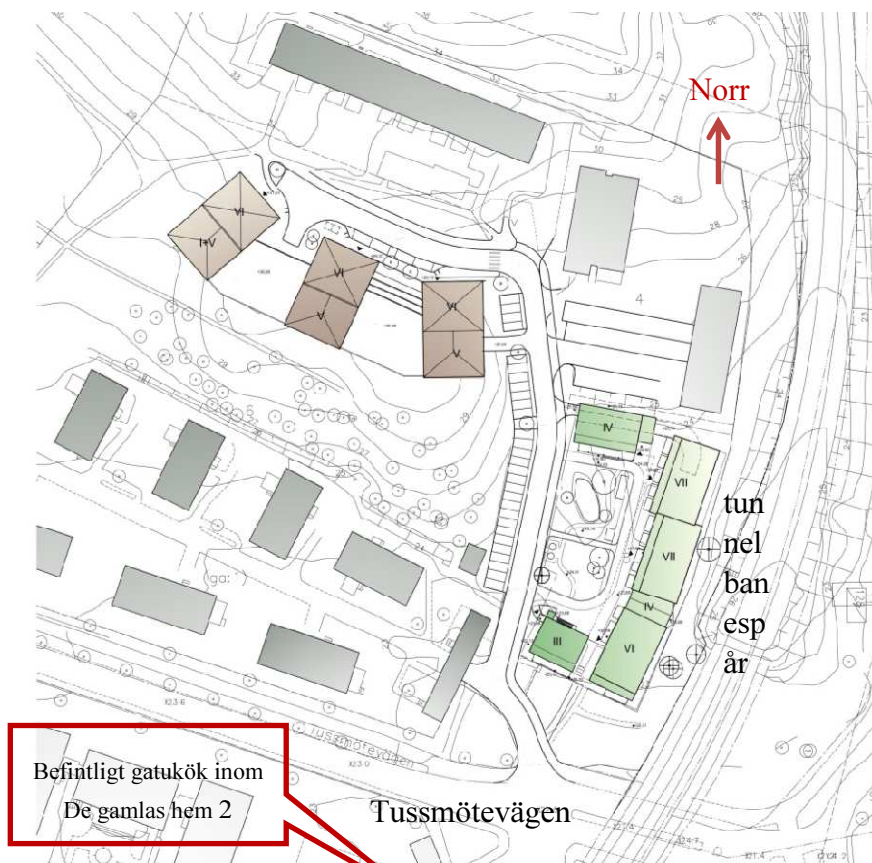
Risk

Närheten till tunnelsbanespåren i öster utgör urspårningsrisk för Gamlebo 5.

Planförslag

Planförslaget innebär att sex nya flerbostadshus uppförs inom Gamlebo 5 och del av Gamlebo 6 med totalt ca 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhärlä läge och med god tillgång till service och natur.

Inom fastigheten Gamlebo 5 uppförs ett lamellhus utmed tunnelbanan. Lamellhuset utgörs av två huvudvolymerna i sex respektive sju våningar. Volymerna länkas samman med en byggnadsdel om fyra våningar. I del av lamellhuset skapas ett gruppboende för personer med särskilda behov. Vinkelrätt mot lamellhuset uppförs två lägre byggnader i tre respektive fyra våningar. Den befintliga villan inom fastigheten rivs.



Situationsplan. Föreslagen bebyggelse inom Gamlebo 5 i grön färg.

Föreslagen bebyggelse inom del av Gamlebo 6 i brun färg.

Inom del av fastigheten Gamlebo 6 uppförs tre nya flerbostadshus i fem till sex våningar. Husen placeras så att de följer terrängen och trappas med en högre del i norr och en lägre del i söder.

Förslaget innebär även att ett nytt allmänt gatu- och parkstråk skapas som på ett tydligt sätt kopplar samman Hemskogen med

Svedmyraplan. Stråket ersätter den befintliga kopplingen som är otydlig och smal och belägen inom kvartersmark.

Inom del av fastigheten De gamlas hem 2 intill Svedmyra tunnelbanestation bedrivs gatuköksverksamhet med tidsbegränsat bygglov i kioskbyggnad. Detaljplanen säkerställer att denna verksamhet fortsatt kan bedrivas.

Ny bebyggelse

Gamlebo 5

De nya byggnadernas skala är utformad med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Det större lamellhuset i fyra till sju våningar knyter höjd- och placeringsmässigt an till den senare tillkomna bebyggelsen från 1960-talet och framåt, lokaliserad norr och öster om planområdet. De två mindre huskropparna i tre och fyra våningar möter tillsammans med gården upp den mer småskaliga och äldre bebyggelsen väster om planområdet.

Lamellhuset ges en uppbruten form och kläs med fasader av skiftande material och färg. Översta våningsplanet är indraget mot söder och delvis mot gården i väster. Taket utförs i varierande takvinklar och som så kallat grönt tak som del av dagvattenhanteringen. Det gröna taket kan exempelvis anläggas med sedumväxter (extensivt tak) eller med fetbladsväxter, mossor och gräs (semi-intensivt tak).



Perspektivbild. Vy mot gården, från nordväst (Arkitektstudio Witte).

De mindre huskropparna utformas med loftgångar av öppen karaktär mot gården. Hiss och trapp placeras i mindre exponerade

lägen, inskjutna från gatan inåt gården. Taken utförs med brant vinkel i 65 grader och takkupor mot söder. Den översta våningen i respektive loftgångshus utformas med loft som nås internt i lägenheten via loftstege eller trappa.

Ett parkeringsgarage anläggs under lamellhuset och del av gården. Under södra delen av gården anläggs fördröjningsmagasin för dagvatten.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget för Gamlebo 5 att ca 90 nya bostadsrättslägenheter skapas med en blandning av 1-4 rum och kök. Därtill skapas grupboende om sex lägenheter och tillhörande personal- och gemensamhetsytor.



Illustrationsplan (Arkitektstudio Witte).



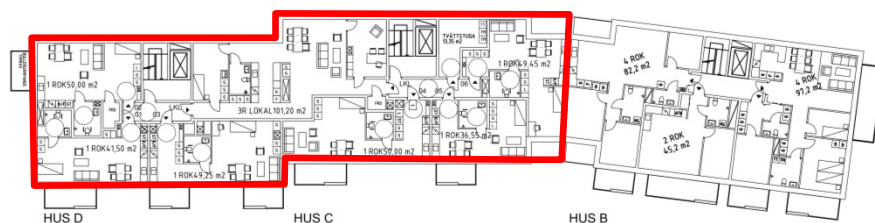
Perspektivbild. Vy från söder (Arkitektstudio Witte).

Gårdsmiljö

Placeringen av husen skapar en bullerskyddad innergård. Gården utförs med ett stort inslag av grönska i form av naturlig- såväl som återställd natur, som relaterar till skogs- och parkmiljön västerut. Den natursköna bergknallen på norra gårdsdelen sparas. Angöringsgatan som leder in på gården utförs med genomsläppligt grusmaterial.

Gruppboende

Gruppboendet utformas med sex lägenheter och tillhörande personal- och gemensamhetsytor. Utrymme för gruppboende kan ordnas i lamellhuset på våningsplan 1. Det är möjligt att lokalisera boendet i sammanhängande våningsplan genom att den norra och mittersta byggnadsvolymen med separata trapphus länkas samman med gemensamhetsytor.



Planskiss, möjlig utformning av gruppboende i sammanhängande våningsplan (röd markering) i lamellhuset, 1tr.

Del av Gamlebo 6

Husen inom del av fastigheten Gamlebo 6 utformas i fem till sex våningar med hänsyn till befintlig bebyggelse i området.

Byggnaderna placeras så att de följer den sluttande terrängen och trappas med en högre del i norr och en lägre del i söder. Husen ska utföras med putsade fasader och valmade tak i 8-15 graders vinkel.



Situationsplan del av Gamlebo 6 (Bergkrantz Arkitekter).



Sektion, öst-väst. Garageinfart t v i bild.

S1



Sektion, söder-norr. Befintlig bebyggelse inom Gamlebo 6 t v i bild, befintlig bebyggelse inom Gamlebo 4 t h i bild.

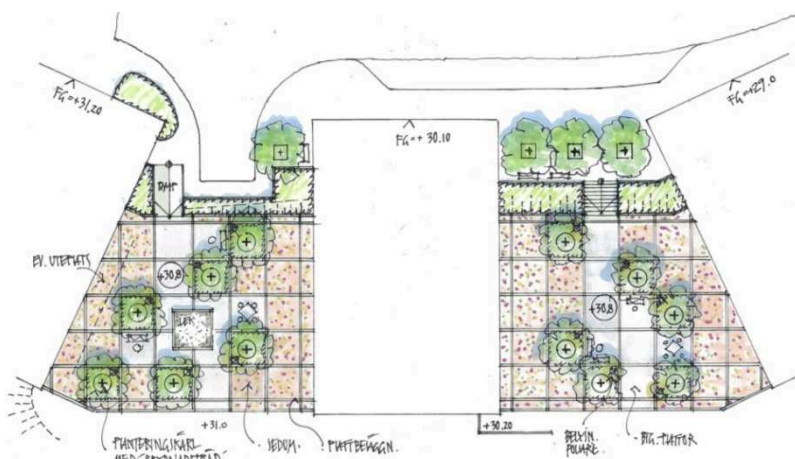
Ett underjordiskt garage anläggs under och mellan husen. Mellan angöringsgatan och den ena gårdsterrassen råder en relativt stor nivåskillnad. För att säkerställa att den nivåskillnaden hanteras omsorgsfullt föreskriver planen att nivåskillnad ska tas upp med terrassering eller slänt.



Perspektivbild. Vy från söder (Bergkrantz Arkitekter).



Perspektivbild. Vy från norr med förlängd angöringsgata i förgrunden (Bergkrantz Arkitekter).



Gårdsterrasser (Bergkrantz Arkitekter).

Ovan garaget mellan husen ordnas gårdsterrasser som kan utformas med planteringskärl och plattbeläggning. Del av gårdsterrasserna anläggs med växtbäddar som del av dagvattenhanteringen.

Mötet med intilliggande skogs- och parkmark är särskilt viktigt. Angränsande barrskog ska visas största möjliga hänsyn varför planen föreskriver att naturmarken ska bevaras för del av bostadskvartersmarken inom Gamlebo 6. Övergången mellan gårdsterrasserna och skogsmarken söder därom utformas omsorgsfullt.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget för del av Gamlebo 6 att ca 60 nya bostadsrättslägenheter skapas med en blandning av 2-4 rum och kök.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen inom planområdet ska utföras med hög gestaltungs-kvalitet.

Husen inom Gamlebo 5 ges en sammanhållen yttre kulör i olika nyanser av grönt. Färgsättningen knyter an till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Gamlebo 6 och till bebyggelsen inom Gamlebo 4. Entrémotiven utförs i varmare färger.

Lamellhuset inom Gamlebo 5 utförs i varierade fasadmateri- al, till övervägande del i puts med inslag av skivmaterial. Skivmaterialen koncentreras till de övre indragna våningsplanen. De mindre loftgångshusens fasader utförs i huvudsak med skivmaterial.



Lamellhuset utmed tunnelbanan inom Gamlebo 5. Vy mot västfasad inåt gården.

Särskilt viktigt för lamellhusets uttryck är den uppbrutna formen och det varierade taklandskapet. Därför föreskriver planen att taket ska utföras med varierande takvinklar. Den uppbrutna formen skapas genom livförskjutningar och indragna våningsplan. Den lägre sammanlänkande byggnadsdelen utformas med vertikal förskjutning. För att säkerställa att den långa lamellfasaden inte utförs monoton reglerar planen att den ska utföras med avvikande gestaltning i förhållande till de övriga byggnadsdelarna. För de mindre loftgångshusen utgör den branta takvinkeln och fönsterkuporna viktiga inslag.



Södra loftgångshuset inom Gamlebo 5.

Husen inom del av Gamlebo 6 utförs i putsade fasader i varierade dova kulörer och med kontrastverkan mellan den högre och lägre byggnadsdelen. Ljusa socklar möter den kuperade marken.



Föreslagna hus inom del av Gamlebo 6, betraktade från nordost.

Vid markterrasseringar används samma material som finns i socklarna. Balkongräcken utformas som smidespinnaräcke för god transparens ut mot vegetationen. Övriga material har i största möjliga mån sin naturliga kulör eller materialitet.

Park- och gatustråk

Planen innebär att ett allmänt park- och gatustråk skapas (se gröna pilillustration på nästa sida). Stråket utformas med hög grad av orienterbarhet som tydligt kopplar Hemskogen mot Svedmyraplan. Den nya kopplingen öppnar upp och tillgängliggör Hemskogen i förhållande till dagens relativt svaga koppling på kvartersmark.

Det nya allmänna stråket behåller sin infart i ursprungligt läge från Tussmötevägen. Gatans sträckning har förskjutits västerut, förlängts i norr och varierar i bredd mellan 5-5,5 m. Den avslutas med en T-vändplan som angränsar till Hemskogen. Utmed körbanans östra sida tillkommer en 2,25 m bred gångbana. Träd kan planteras utmed gatans västra sida vilket i kombination med belysning utmed gångbanan ger gaturummet en hög grad av orienterbarhet.

Hemskogen



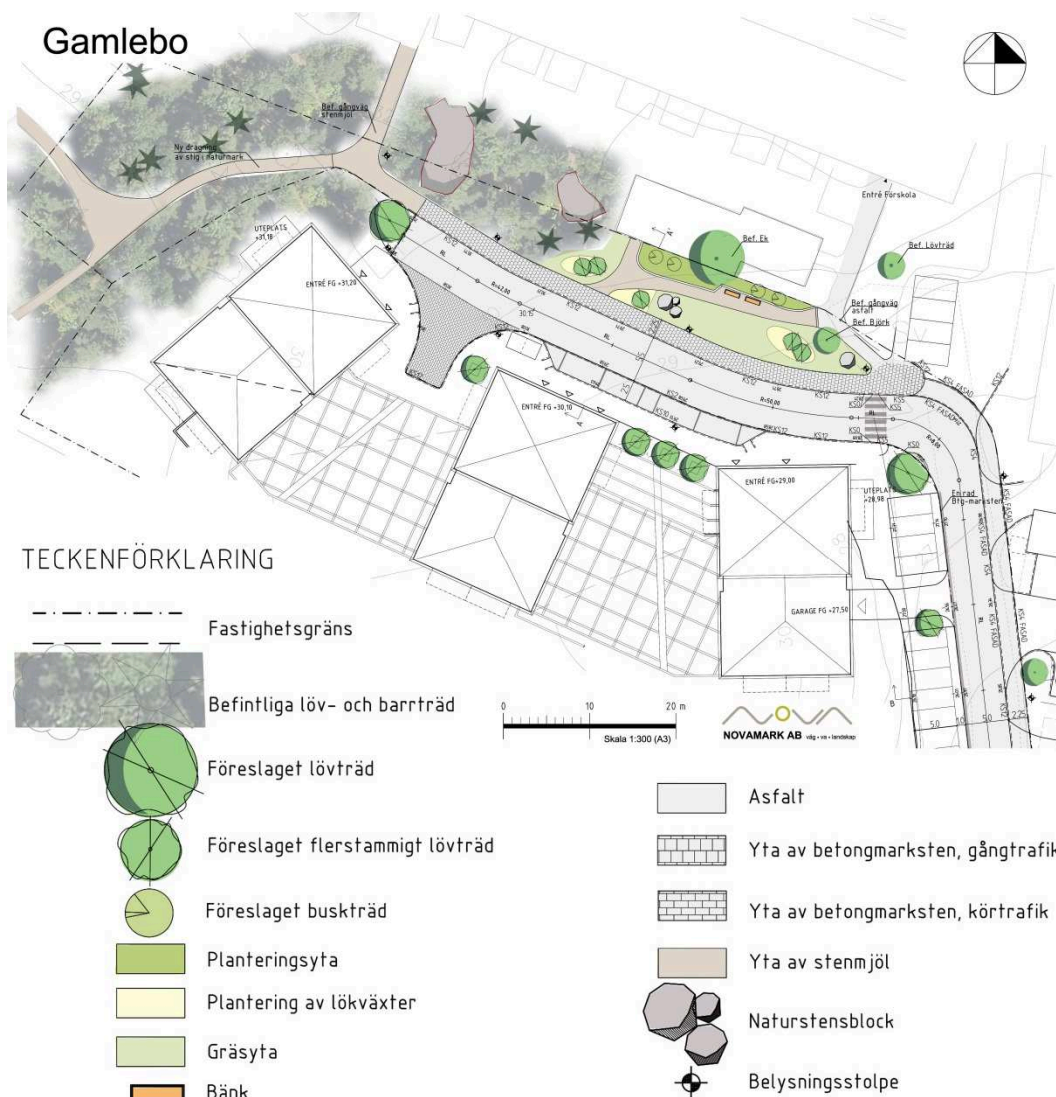
Svedmyraplan

Översikt nytt allmänt park- och gatustråk enligt grön pil. Stråket kopplar tydligt samman Svedmyraplan med Hemskogen (Novamark AB).

Mellan planerade bostäder inom Gamlebo 6 och befintlig förskolegård utformas ett parkrum för de boende i området.

Utmed en gångstig placeras bänkar i söderläge och en gräsyta ger utrymme för spontanlek. Gångstigen genom parken ansluter till förskolegården och befintlig gångväg till förskolan.

Växtmaterialet i parken blir av naturkaraktär. I kombination med block av natursten i grupper, ger det en övergång mellan den bebyggda miljön och intilliggande naturmark. Den nedre delen av parkrummet utgörs av en gångbana, som blir en del av promenadstråket in i Hemskogen. Gångbanan ersätter befintlig gångstig i tidigare naturmark. Den del av gångbanan som ligger närmast övergångsstället kommer att fungera som av- och påstigningszon för barn till förskolan.



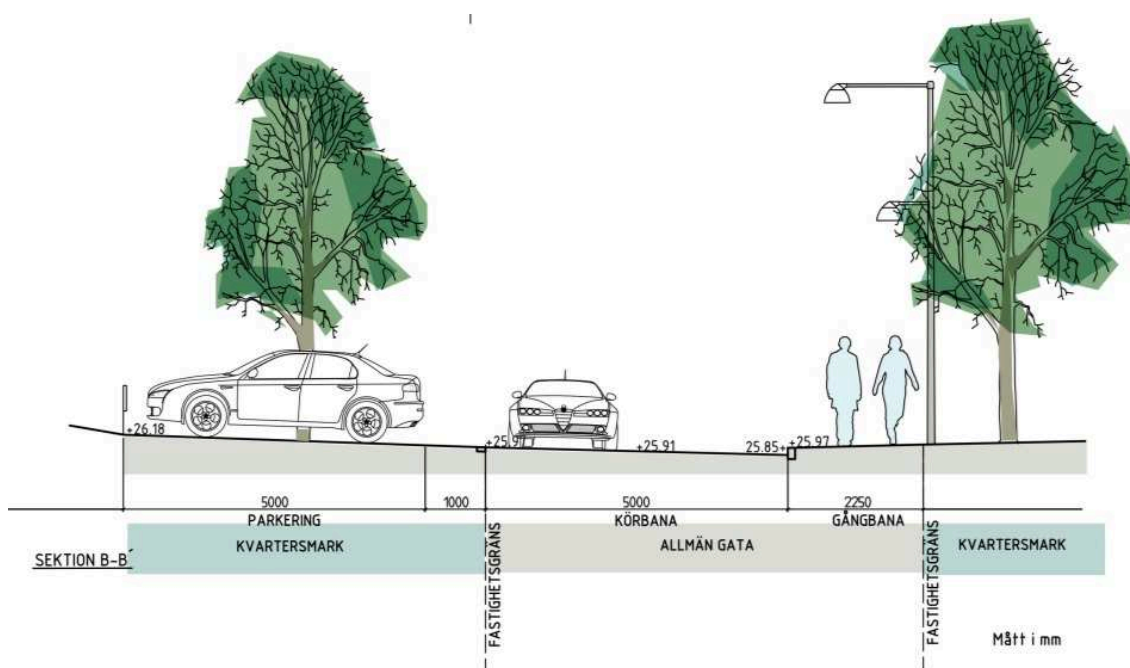
Förslag på utformning av norra delen av det nya allmänna park- och gatustråket (Novamark AB).

I den nordvästra delen av planområdet finns en samling värdefulla barrträd som med planförslaget kommer att bli en del av det allmänna park- och gatustråket.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Den nya allmänna angöringsgatan (Tussmötevägen) ersätter dagens kvartersgata med servitutslösningar på de olika fastigheterna inom området. Den nya gatan varierar i bredd mellan 5-5,5 m och avslutas i den förlängda gatudelen i norr med T-vändplan. Utmed körbanans östra sida tillkommer en 2,25 m bred gångbana. Inom fastigheten Gamlebo 5 anläggs en smal angöringsgata på gården.

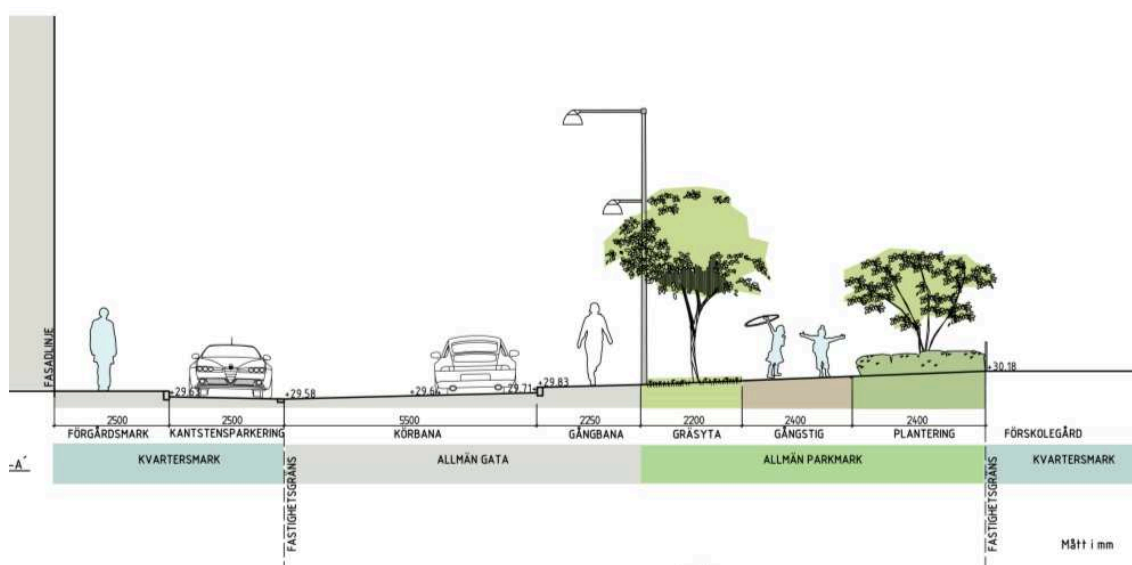


Typsektion för den södra delen av den allmänna gatan (Novamark AB).

De vinkelställda parkeringsplatserna på kvartersmark ordnas inskjutna 1 meter från gatan. Vid angöring till boendeparkering på östra sidan om gatan korsas gångbanan som vid infarterna har försänkt kantstöd. Längs gatans norra del ordnas kantstensparkerings i form av korttidsparkering på den allmänna gatan.

Parkeringsgaraget inom Gamlebo 5 angörs via infart som integreras i det mindre bostadshuset på norra delen av fastigheten. Garaget rymmer 32 parkeringsplatser. Det ger ett parkeringstal om cirka 0,35 platser per lägenhet. Parkeringsgaraget inom del av Gamlebo 6 angörs via infart i den östra huskroppen. Garaget rymmer 40 parkeringsplatser. Tillsammans med markparkerings ger det ett parkeringstal om cirka 0,75 platser per lägenhet.

Den norra delen av de befintliga vinkelställda parkeringsplatserna utmed gatan tillhör Gamlebo 4 och nyttjas av boende inom Stockholmsshems fastighet. Några av dessa platser kommer att försvinna i samband med att garageinfart till del av Gamlebo 6 anläggs. Parkeringsplatser som Stockholmshem förlorar kommer att ersättas i annat läge inom samma vinkelställda parkeringslänga enligt överenskommelse mellan Besqab och Stockholmshem. Eventuellt kan del av parkeringen ersättas genom att ny parkering tillskapas på befintlig vändzon inom Gamlebo 4.



Typsektion för gata- och park i norra delen av området (Novamark AB).

Förskolan inom Gamlebo 4 angörs utmed del av den allmänna gatan som skyltas som på- och avstigningszon, intill gångbanan i norr. Barn och vuxna kan röra sig både utmed gångbanan eller genom parkrummet upp till förskolan. Via ett övergångsställe kan boende i det planerade bostadsområdet angöra förskolan på ett trafiksäkert sätt.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafiken separeras från biltrafiken genom den nya gångbanan, som ansluts till befintligt promenadstråk i Hemslingen. Den avslutande norra delen av gångbanan utformas så att den upplevs både som en del av boendemiljön och en del av det allmänna stråket. Gångstråket avgränsas tydligt från korsande biltrafik vid infarter och vändplan. Gatans utformning gör att den backrörelse som idag sker över gångbanan vid de vinkelställda parkeringsplatserna upphör. Stolpbelysning utmed gångbanan belyser både gång- och vägbana och förstärker stråkets orienterbarhet. Bostäderna i öster angörs direkt från gångbanan,

via ett övergångsställe angörs bostäder i väster på ett trafiksäkert sätt.

Inom Gamlebo 5 ordnas totalt cirka 200 platser för cykelparkering. Merparten lokaliseras inomhus, cirka 25 platser skapas på gården. Inom del av Gamlebo 6 tillskapas cykelparkering om 130 platser, varav huvuddelen lokaliseras inomhus i entré- och garageplan. Sammantaget innebär detta cykelparkeringstal om cirka 2,2 platser per lägenhet för Gamlebo 5 respektive del av Gamlebo 6.

Tillgänglighet

Områdets topografi styr tillgängligheten i området. Den nya gatans nivåer är anpassade efter befintlig vändplan och infarter utmed gatans östra sida. Inom Gamlebo 5 kan handikapparkering ordnas nära hiss i garaget under lamellhuset. Samtliga hus inom Gamlebo 5 kan angöras från gårdsgatan med mindre än 10 meters avstånd till entré. Inom del av Gamlebo 6 kan handikapparkering ordnas nära hiss i garage under husen. Samtliga hus inom del av Gamlebo 6 kan angöras från den nya allmänna gatan med mindre än 10 meters avstånd till entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och energiförsörjning. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga VA-, el-, tele- och fjärrvärmesystem i området.

Avfallshantering

Den nya allmänna gatan säkerställer god framkomlighet för avfallshämtning. Inom Gamlebo 5 placeras kärl för hushållsavfall på gården mot gatan. Inom del av Gamlebo 6 placeras kärl för hushållsavfall vid gatans norra ände. Avfallskärnen utförs nedgrävda och placeras så att maskinell hantering kan ske. Inom Gamlebo 5 skapas utrymme för miljöstation i entréplan mot gatan i det norra loftgångshuset. Inom del av Gamlebo 6 skapas utrymme för miljöstation i entréplan.

Den nya gatans utformning tar hänsyn till befintligt nedgrävt hushållsavfallskärl inom Gamlebo 4 på östra sidan om gatan, vilket innebär att kärlet kan finnas kvar i befintligt läge. Returbehållarna vid den befintliga vändzonen inom Gamlebo 4 kommer dock att omlokaliseras till samma plats som det nedgrävda hushållsavfallskärlet.

Räddningstjänst

Planen säkerställer framkomlighet för räddningsfordon.

Huvuddelen av den nya bebyggelsen nås genom den nya allmänna gatan som anläggs. Den mindre angöringsgatan på gården inom Gamlebo 5 utformas framkomlig för räddningsfordon så att lamellhuset inåt gården kan nås.

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

WSP har på uppdrag av Besqab utfört en naturvärdesutredning avseende barrskogssamband. I utredningen har naturtypsinventering, trädinmätning och konnektivitetsanalys genomförts.

Naturtypsinventeringen och trädinmätningen utfördes genom fältbesök med utgångspunkt från Stockholms stads biotopkarta med ungefärlig områdesavgränsning enligt bilden på nästa sida. Samtliga barrträd med en omkrets större än 10 cm har mätts in.

Utifrån naturtypsinventeringen och trädinmätningen har barrskogssambanden analyserats enligt tre scenarier avseende bebyggelse inom del av Gamlebo 6. Ett scenario utgår från bebyggelseplacering enligt planförslaget och ett annat scenario utgår från bebyggelseplacering i sydligare alternativ, närmare mot befintlig bebyggelse inom Gamlebo 6. Ett tredje scenario utgår från att ingen exploatering sker alls.



Ungefärlig områdesavgränsning för naturtypsinventering och trädinmätning.
1 lövskog, 2 hällmarker och tallskog, 3 hällar, 4 hällmarker och tallskog, 5
blandskog, 6 lövskog, 7 fuktig gräsmark, 8 blandskog, 9 lövskog, 10
hällmarkstallskog. 11 barrskog. Planområdet är markerat med röda linjer.

Konnektivitetsanalysen visar att spridningssambanden är oförändrade oavsett scenarioalternativ. Bedömningen är att området inte i sig är avgörande för fortsatt spridningsmöjlighet för vare sig barrskogsfåglar, insekter, kärlväxter, mossor eller lavar. Däremot blir det fysiska etableringsutrymmet mindre för samtliga arter. Dock har inga särskilt värdefulla arter identifierats för vilka den aktuella platsen har en avgörande betydelse för överlevnad.

För att det befintliga barrskogssambandet ska fortsätta att fungera efter att del av Gamlebo 6 har bebyggts är det viktigt att barrskogsområdet norr om Gamlebo 4 behålls intakt. Det är även värdefullt att ett äldre barrskogsstråk bevaras söder om föreslagen bebyggelse. Därtill är det viktigt att bevara de mindre barrskogsinslagen som finns inom hela området som utgjort avgränsning för naturtypsinventeringen och trädinmätningen. Detta för att mindre bestånd av barrträd kan användas som tillfälligt skydd i samband med spridning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tussmötevägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Geosigma har på uppdrag av HSB och Besqab genomfört dagvattenutredningar för Gamlebo 5 och del av Gamlebo 6 i syfte att ta reda på hur dagvatten som bildas inom fastigheterna kan tas omhand lokalt (LOD), genom infiltration eller fördröjning.

I utredningen för Gamlebo 5 konstateras att fastigheten inte har kapacitet att infiltrera ett dimensionerande flöde efter expolateringen och därför föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs. Då takytor utgör nästan hälften av den totala arean inom fastigheten enligt bebyggelseförslaget föreslås att bostadshusen utförs med gröna tak för att fördröja och minska dagvattenvolymer. För att få ut största möjliga fördröjningseffekt förordas så kallat semi-intensivt tak (fetbladsväxter, mossor och gräs).

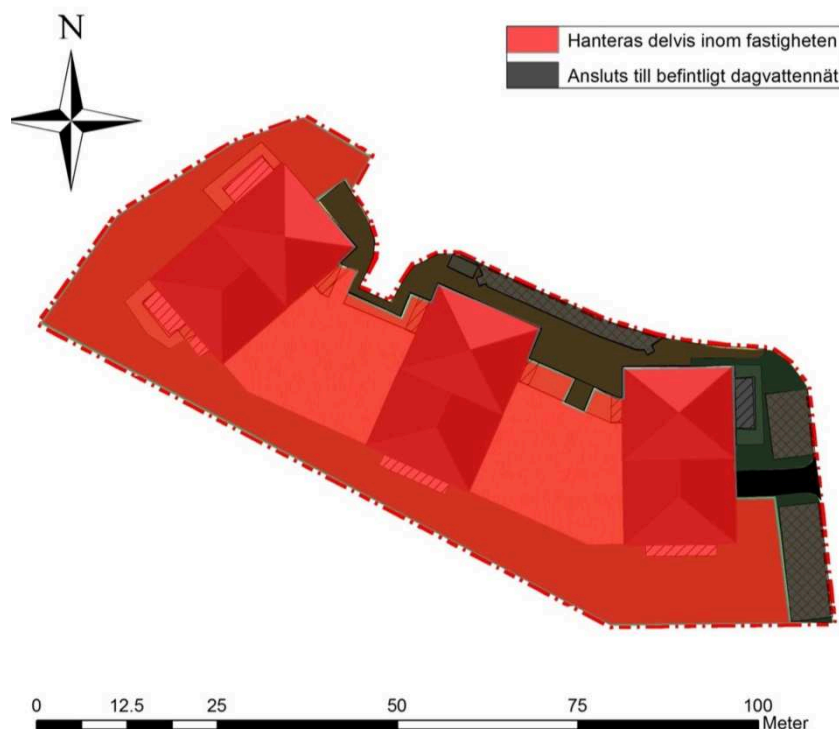
Fördröjningsmagasinet placeras under den södra gårdsdelen och bör anslutas med breddavlopp till befintligt dagvattensystem på Tussmötevägen. Magasinet dimensioneras för att kunna fördröja ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet.



Födröjningsmagasinet inom Gamlebo 5 placeras under den södra gårdsdelen (inom det blåskrafferade området).

I utredningen för del av Gamlebo 6 konstateras att förutsättningarna för att samla allt vatten till ett större födröjningsmagasin är ogynnsamma. Detta på grund av den naturliga topografin, då området inte har en naturlig lågpunkt, i kombination med planerad höjdsättning och lutning på takytorna till bostadshusen och garage.

Området delas in i två huvudkategorier för dagvattenhantering efter avrinningsförhållanden och infiltrationsförutsättningar.

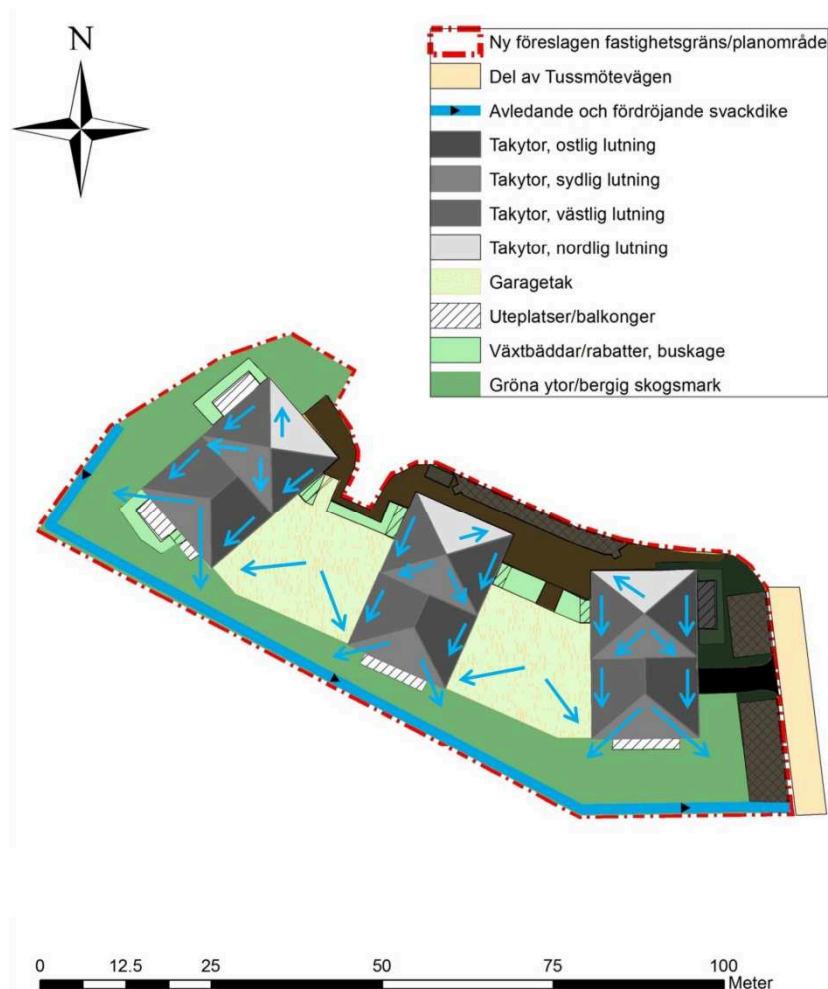


Indelning av del av Gamlebo 6 för dagvattenhantering delvis inom fastigheten (röd yta) och för anslutning till befintligt dagvattennät (brun yta).

Dagvatten inom den bruna ytan föreslås ledas mot Tussmötevägen och där anslutas till det befintliga dagvattennätet. En skyddande dränering/dagvattenledning placeras norr om husen för att avleda vattnet österut.

Ytan i det nordöstra hörnet av området kan användas för naturlig infiltration eller som fördröjningsmagasin. Användbarheten begränsas dock av infarten till parkeringsgaraget som kommer att ligga lägre än ytan. Ett eventuellt fördröjningsmagasin kan behöva anläggas som en tät konstruktion.

Dagvatten inom den röda ytan föreslås ledas till de gröna ytorna/bergiga skogsmarken söder och väster om den föreslagna bebyggelsen. Vattnet leds mot söder och väster genom utkastare som mynnar en bit från huskropparna i grusrännor för att undvika vattensamlingar.



Skissförslag för dagvattenhantering inom del av området. Blå pilar visar föreslagen flödesriktning för avrinnande dagvatten från tak- och garagetak.

Längs områdets västra och södra gräns föreslås att ett svackdike anläggs som är ett alternativ till konventionella dagvattenledningar. Svackdiken är grunda och breda kanaler med svagt sluttande sidor täckta av gräsvegetation. Svackdiken har både en avledande och fördröjande funktion. Om diken utformas korrekt kan de även ha en renande funktion.

Svackdiket dimensioneras för att kunna fördröja ett 10-årsregn och anläggs utan tät botten så att vattnet kan infiltrera i marken från dikesrännan. Diket anläggs med dräneringsledning för att vid stora flöden leda vattnet med den naturliga strömningsriktningen huvudsakligen åt sydöst/österut till det befintliga dagvattensystemet i Tussmötevägen. Svackdikets placering och utformning ska ta hänsyn till faktorer såsom tillgänglig yta, jorddjup, jordart och skyddsvärda träd.

I utredningen förordas att garagetaken anläggs med växtbäddar. Sådana installationer skulle bidra till att reducera dagvattenflödena från takytorna och därmed skulle den nödvändiga arealen för svackdiket minskas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär påverkan på kulturmiljövärden i området. Den kulturhistoriskt intressanta villan inom Gamlebo 5 behöver rivas för att lämna plats åt cirka 90 nya lägenheter och grupboende om sex lägenheter i kollektivtrafiknära läge.

Den föreslagna bebyggelsen placeras och utformas med hänsyn till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla miljön väster och söder om planområdet. Den nya bebyggelsen tillkommer på ett respektfullt avstånd och utformas medvetet med nedtrappad skala i sydlig och västlig riktning. Även fasadmateriäl och färgsättning av de nya husen relaterar till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från intilliggande väg- och spårtrafik (tunnelbanan). Bernström akustik och Åkerlöf Hallin akustikkonsult har utfört trafikbullerutredningar på uppdrag av HSB och Besqab.

Föreslagna bostadshus inom del av Gamlebo 6 utsätts för låga bullernivåer från väg- och tunnelbanetrafik. Den ekvivalenta ljudnivån blir högst 55 dB(A) vid samtliga fasader och maximalnivån högst 70 dB(A). Bostäder med mycket god ljudkvalitet erhålls därmed.

Beräkning för föreslagen bostadsbebyggelse inom Gamlebo 5 visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen och uppfyller därmed avstegsfall B och "Stockholmsmodellen" för trafikbuller. Flertalet lägenheter får ekvivalentnivåer runt 50 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen och uppfyller därmed avstegsfall A.

Ekvivalent ljudnivå för det södra loftgångshuset beräknas dock till 57 dB(A) vid fasad mot söder. För att riktvärdet ska klaras för

det huset förses lägenheterna med vädringsfönster mot norr, där ekvivalentnivåerna är betydligt lägre, 43 dB(A).

Samtliga uteplatser och balkonger uppfyller riktvärdena 55/70 dB(A) med undantag för de sydligaste balkongerna på lamellhuset som beräknas till 58 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 76 dB(A) maximal ljudnivå. Riktvärdet kan uppfyllas med skärm på balkong eller med gemensam uteplats i marknivå.

Risk

WSP har utfört en detaljerad riskbedömning avseende urspårning från tunnelbanespåret på uppdrag av HSB. I riskbedömningen har riskmättet individrisk använts för att uppskatta risknivån. Beräkningsmodellen som har tillämpats gäller urspårning på järnväg och är inte utformad specifikt för tunnelbanetrafik.

Det kortaste avståndet mellan spår och planerade bostadshus är cirka 15 meter. I utredningen konstateras att planområdet ligger lägre än spåren vilket ökar sannolikheten för att tåget glider långt från spåret vid en urspårning. Att planområdet ligger i innerkurva i förhållande till spåren innebär däremot att om urspårning inträffar kommer det troligtvis ske i riktning bort från planområdet.

Bedömningen är att individrisken för byggnaden som planeras närmast tunnelbanespåren ligger inom det så kallade ALARP-området. Det innebär att riskreducerande åtgärder ska övervägas och genomföras i de fall de anses kostnadsmässigt rimliga i förhållande till riskreduktionen.

I utredningen föreslås tre alternativa riskreducerande åtgärder som var för sig bedöms vara tillräckligt för att individrisken ska sänkas till en acceptabel nivå. Dessa är skyddsavstånd, skyddsvall eller skyddsräler. Skyddsavstånd innebär att planerad bebyggelse inte placeras närmare än 25 meter från spår. Skyddsvall innebär att en vall utformas mellan planerad bebyggelse och spår. Skyddsräler innebär att tåget inte lämnar spårområdet vid urspårning. Ytan mellan bostadshus och spår bör utformas så att den inte uppmuntarar till stadigvarande vistelse.

HSB har i samtal SL säkerställt att skyddsräler som riskreducerande åtgärd är möjlig att vidta.

SWECO har på uppdrag av HSB låtit granska den detaljerade riskbedömningen som WSP har utfört. Granskningen bekräftar bedömningarna i den detaljerade riskbedömningen.

Barnkonsekvenser

Skogsområdet inom Gamlebo 6, som idag bland annat används för lek av förskolan inom Gamlebo 4, försvinner i och med planförslaget. Det nya allmänna park- och gatustråket som skapas är dock positivt ur barnperspektiv. Parkområdet ger möjlighet till vistelse och lek, inte minst för förskolebarnen inom Gamlebo 4. Det nya stråket skapar även en mer trafiksäker miljö.

Tidplan

Samråd	juni-augusti 2015
Granskning	november-december 2015
Antagande	kvartal 1 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.
- Byggherrarna svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark och blivande allmän platsmark.
- Byggherrarna ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten.
- Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar på byggherrarnas bekostnad.

Avtal

Före detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att staden (exploateringskontoret) och fastighetsägarna (Gamlebo 4, 5 och 6) tecknar exploateringsavtal där ansvar och kostnadsfördelning regleras.

Före detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att staden (fastighetskontoret) och fastighetsägarna (Gamlebo 5) tecknar avtal avseende gruppboende inom Gamlebo 5. Avsikten är att gruppbestäderna med tillhörande utrymmen köps av stadens fastighetskontor. Därefter kommer verksamheten att drivas av stadsdelsförvaltningen.

Före detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att avtal tecknas mellan Trafikförvaltningen (SL) och fastighetsägarna (Gamlebo 5) avseende skyddsåtgärder med anledning av närheten till tunnelbanan. Skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägarna till Gamlebo 5.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P11104, Dp 96098, P2003-08217 och P13425 upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade

som tomtindelningar) upphör enligt följande: B196/1966 som gäller för Gamlebo 5, upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning söks och bekostas av fastighetsägaren och utförs av Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget omfattar delar av fastigheterna Gamlebo 4, Gamlebo 6, De Gamlas Hem 2 och Svedmyra 1:1 samt hela Gamlebo 5. Svedmyra 1:1 ägs av Stockholms kommun. Gamlebo 4 ägs av AB Stockholms hem. Gamlebo 5 är privatägd. Gamlebo 6 ägs av HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm. De Gamlas Hem 2 ägs av Stockholms kommun och innehas med tomträtt av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Användning av mark

Delar av Gamlebo 6 ändrar användning från kvartersmark (bostäder) till allmän plats (gata och park). Del av Gamlebo 5 ändrar användning från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän plats (gata). Del av Gamlebo 4 ändrar användning från kvartersmark (bostäder) till allmän plats (gata). Del av Svedmyra 1:1 ändrar användning från park till gata (båda allmän plats). Del av De Gamlas Hem 2 ändrar användning från allmänt ändamål (kvartersmark) till handelsändamål (kvartersmark).

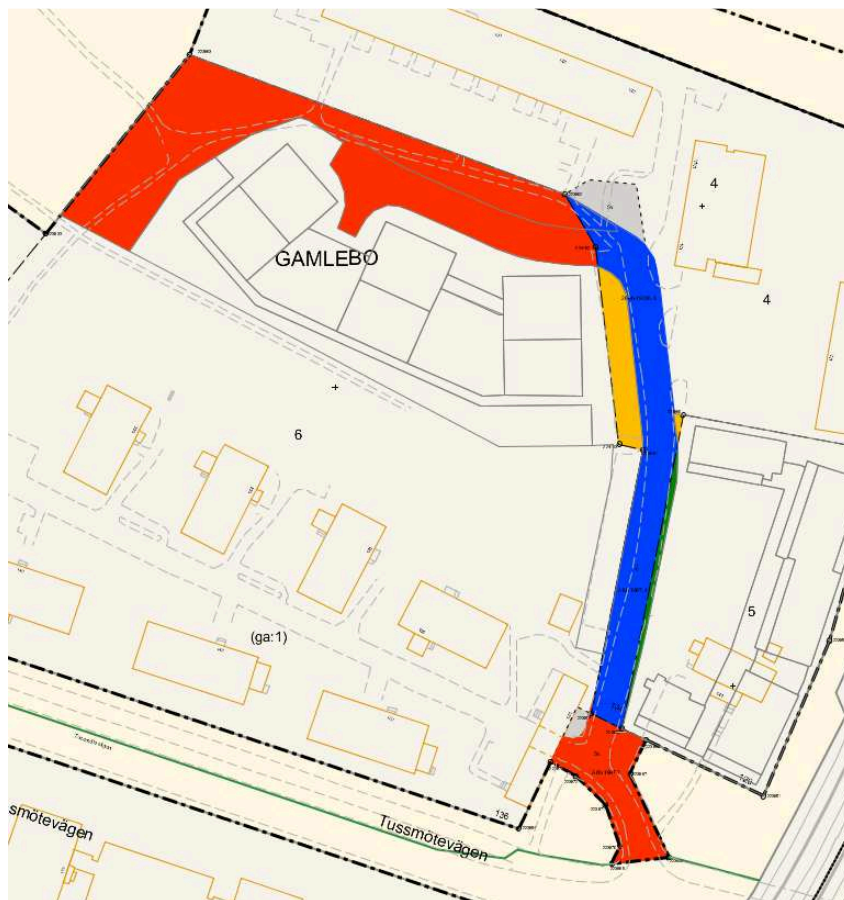
Fastighetsbildning

Delar av Gamlebo 4-6 som ändrar användning från kvartersmark till allmän platsmark, ska från respektive fastighet överföras till Svedmyra 1:1 genom fastighetsreglering.

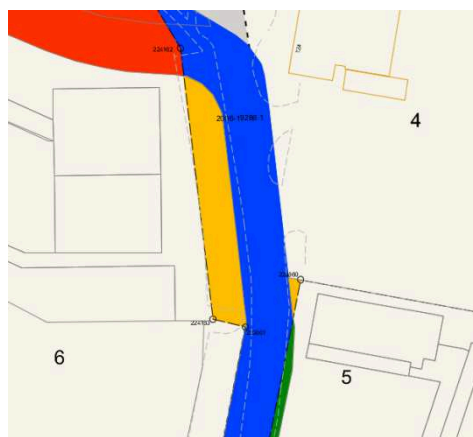
Från Gamlebo 6 avses område utlagt som bostäder i denna detaljplan avskiljas till separat fastighet genom avstyckning. Gula områden i bilderna nedan avses genom fastighetsreglering överföras från Gamlebo 4 till Gamlebo 6 respektive Gamlebo 5. Område utlagt som handel inom De Gamlas Hem 2 kan avstyckas till separat fastighet.

Fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

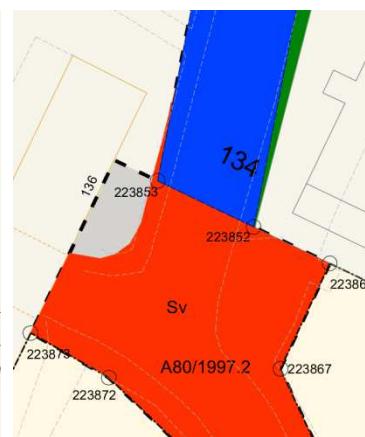
Fastighetsbildning och behov av nya rättigheter och påverkan på befintliga rättigheter provas i lantmäteriförrättning.



Fastighetsregleringar, översikt.



Fastighetsregleringar i norr.



Fastighetsregleringar i söder.

Bilderna illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Röda områden från Gamlebo 6, grönt område från Gamlebo 5 och blått område från Gamlebo 4 ska överföras till Svedmyra 1:1. Gula områden illustrerar områden som avses överföras från Gamlebo 4 till Gamlebo 6 respektive Gamlebo 5.

Gemensamhetsanläggningar

Gamlebo 6 deltar i gemensamhetsanläggning (Gamlebo GA:1) för avloppsservisledningar tillsammans med Gamlebo 9.

Påverkan på denna i och med överföring av mark från Gamlebo 6 till Svedmyra 1:1 prövas i lantmäteriförrättning.

Servitut

Officialservitut för in- och utfartsområde (A80/1997.2) belastar Gamlebo 6 och gäller till förmån för Gamlebo 4 och 5. Servitutet bedöms behöva upphävas, då det ligger inom område utlagt som allmän plats och som ska överföras till Svedmyra 1:1.

Officialservitut för in- och utfartsområde (A80/1997.1) belastar Gamlebo 4 och gäller till förmån för Gamlebo 6. Servitutet bedöms behöva upphävas, då det ligger inom område utlagt som allmän plats och som ska överföras till Svedmyra 1:1.

Officialservitut för in- och utfart (2006-19286.1) belastar Gamlebo 4 och gäller till förmån för Gamlebo 6. Servitutet bedöms behöva upphävas, då det ligger inom område utlagt som allmän plats och som ska överföras till Svedmyra 1:1.

Avtalsservitut för fjärrvärmeledningar (2000/94896.1) belastar Gamlebo 4 och gäller till förmån för Hammarby Gård 11. Servitutet kommer efter genomförda fastighetsregleringar enligt ovan att belasta Svedmyra 1:1, förutom Gamlebo 4.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt utförande och kostnader för utbyggnaden av allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan byggherrarna och ledningsägare.

Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtalet mellan staden och byggherrarna. Byggherrarna ska stå för utförandet och kostnaden kopplat till ny allmän gata.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggherrarna. Kostnaderna för flytt av ledningar och eventuell uppgradering av befintlig elnätstation regleras med separata avtal mellan fastighetsägarna och ledningsägare.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el och fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga VA-, el- och fjärrvärmesystem i området.

Fortum Distribution AB har en befintlig nätstation på Tussmötevägen 199 som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Fortum bedömer dock att den befintliga stationen kan behöva uppgraderas för att åstadkomma större kapacitet.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark.

Fördröjningsmagasin kommer att anläggas inom Gamlebo 5 och anslutas med breddavlopp till befintligt dagvattensystem på Tussmötevägen, i enlighet med utförd dagvattenutredning. Inom Gamlebo 5 utförs bostadshusen med gröna tak för att ytterligare fördröja och minska dagvattenvolymer.

I enlighet med utförd dagvattenutredning anläggs en skyddande dränering/dagvattenledning norr om de föreslagna husen inom del av Gamlebo 6 för att avleda vattnet österut till befintligt dagvattensystem i Tussmötevägen. Eventuellt anläggs ett fördröjningsmagasin. Längs områdets västra och södra gräns anläggs ett svackdike med strömningsriktning mot Tussmötevägen. Garagetaken anläggs delvis med växtbäddar för att reducera dagvattenflödena från takytorna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.