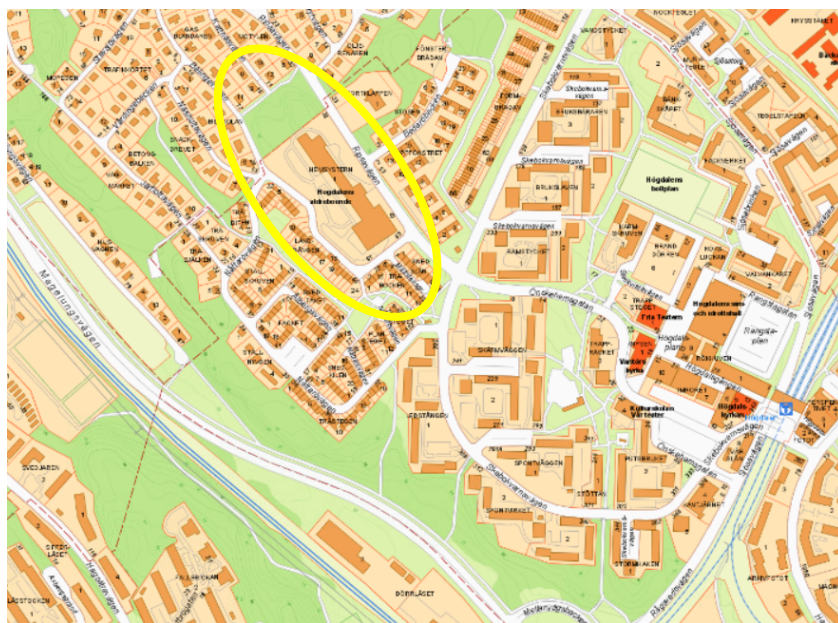


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Hemsystern 1 m.fl. i stadsdelen Högdalen och Örby, S-Dp 2018- 13464

**Stadsbyggnadskontoret**

Flemingsgatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för en ny skola, vård- och omsorgsboende samt seniorboende inom fastigheten Hemsystern 1.

1. Föreslagna byggnader förutsätter att befintlig byggnad inom fastigheten rivs.

Fastigheten Hemsystern 1 är idag bebyggd med en trevåningsbyggnad som inrymmer ett vård- och omsorgsboende, ett trygghetsboende och en förskola med fem avdelningar. Micasa, som är tomträtthavare av fastigheten, och SISAB har tillsammans tecknat ett intentionsavtal för att utreda möjligheten att utveckla fastigheten. Planförslaget möjliggör för två nya byggnader; en skolbyggnad och ett vård- och omsorgs- och seniorboende. Skolan inrymmer årskurserna förskoleklass upp till och med årskurs 9 för 900 elever. Vård- och omsorgsboende, ett aktivitetscentrum och seniorbostäder inrymmer totalt 108 bostäder.

Planområdet är beläget vid Ripsavägen, på gränsen mellan Högdalen och Örby. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Hemsystern 1 är upplåten med tomträtt till Micasa.

### 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	7 dec 2021 - 31 jan 2022
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q1 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	12
Befintlig bebyggelse .....	12
Stadsbild .....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	16
Kommersiell service .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Övergripande .....	18
Ny bebyggelse .....	19
Utemiljö .....	23
Gator och trafik .....	23
Teknisk försörjning .....	24
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>25</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	25
Naturmiljö och biotopskyddsobjekt .....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	26
Förslaget utformas för att klara stadens åtgärdsnivå om 20 mm fördröjning, vilket innebär minskad belastning på recipienten och att projektet bidrar till att klara miljökvalitetsnormerna .....	26
Dagvatten .....	26
Stadsbild .....	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	27
Störningar och risker .....	27
Ljuförhållanden .....	29
Jämställdhet och trygghet .....	31
Barnkonsekvenser .....	31
<b>Tidplan .....</b>	<b>32</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>32</b>

Organisatoriska frågor .....	32
Verkan på befintliga detaljplaner.....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
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.

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§.

#### Utredningar

Utredningar som tagit fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering Hemsystern (SISAB)* (Norconsult, 2021-01-12)
- *Hemsystern Sisab GYF* (Tengbom 2021-10-28)
- *GYF Hemsystern (Micasa)* (2021-08-31)
- *PM Bergteknik Hemsystern 1* (AFRY, 2021-03-11)
- *PM Geoteknik Hemsystern 1* (AFRY, 2021-03-08, rev 2021-03-26)
- *PM Miljöteknik Hemsystern 1* (AFRY, 2021-03-30)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* (AFRY 2021-03-11)
- *PM Trafik (Sisab)* (Sweco, 2021-09-06)
- *Barnkonsekvensanalys* (AFRY, 2021-10-29)
- *Barnchecklista Hemsystern 1* (AFRY 2021-10-29)
- *Trafikbullerutredning ny skolbyggnad* (Akustikkonsulten, 2021-04-01)
- *Trafikbullerutredning vid nytt vård- och omsorgsboende samt seniorboende* (Akustikkonsulten 2021-07-09)
- *Dagvattenutredning (Sisab)* (Geosigma 2021-05-05)
- *Dagvattenutredning Hemsystern (micasa)* (Kongera Infrastructure AB, 2021-05-05)
- *Brandtekniskt PM Hemsystern 1 (micasa)* (Ramböll, 2021-07-08)
- *PM Brandskydd, Hemsystern (Sisab)* (Firetech 2021-04-08)
- *Hemsystern trafik Alternativ 1-3* (Sweco, 2021-05-05)
- *Solstudier* (Stockholm stad)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Tengbom, 2021-10-28)
- *Illustrationsmaterial* (Karavan 2021-10-28)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Renoir Danyar på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Anna Ahlstrand Naucér på Landskapslaget.

Kartingenjör är Oscar Jarheim och ansvarig lantmätare under planarbetet är Micael Johansson. Medverkat har även exploateringskontoret genom Helena Greisz, Amanda Fjellström och Peter Staflin. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för en ny skola, vård- och omsorgsboende samt seniorboende inom fastigheten Hemsystern 1. Tillkommande eller föreslagna byggnader förutsätter att befintlig byggnad inom fastigheten rivs. Två nya byggnader uppförs innehållande seniorboende samt vård- och omsorgsboende i den ena byggnaden och en F-9 skola för ca 900 elever i den andra byggnaden.

### Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger längs Ripsavägen, på gränsen mellan Högdalen och Örby, och omfattar ca 2,9 ha varav 0,8 ha utgörs av parkmark. Området innefattar fastigheten Hemsystern 1 samt del av Örby 4:1. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



*Flygfotot visar planområdet som är markerat med röd linje. Öster om planområdet ligger Ripsavägen och sydväst och söder om planområdet ligger Bältingevägen. Planområdet innefattar två fastigheter; Hemsystern 1 och del av Örby 4:1.*

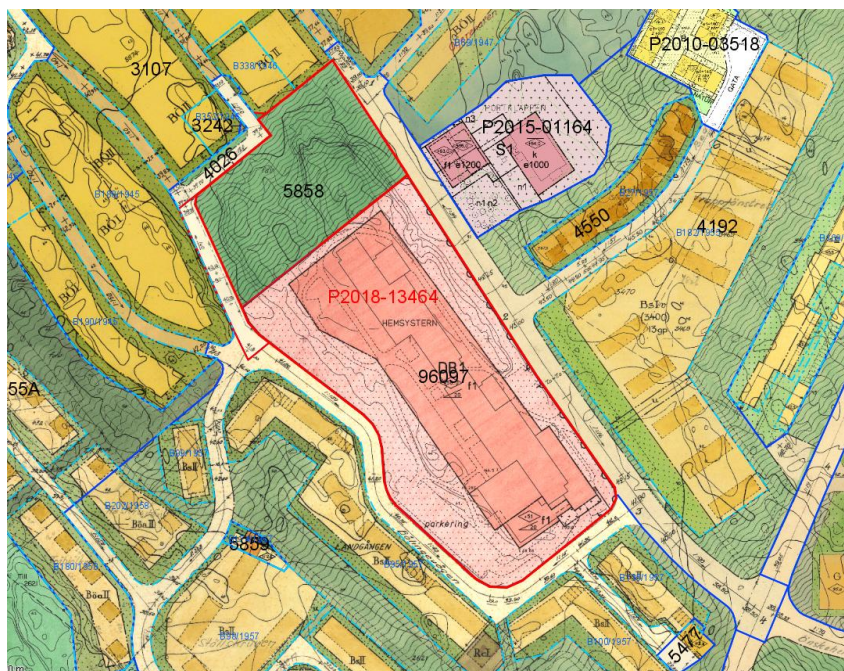
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde. Stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen ska främst tas till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt genom att bygga om gator till stadsgator kantade av bebyggelse.

### Detaljplan

För planområdet gäller Dp 96097 som vann laga kraft februari 1997 och Pl 5858, fastställd juni 1963. Gällande planer medger markanvändning vård - och/eller gruppboheter samt park.



*Planmosaik över planområdet som är utmarkerat med röd linje.*

Det pågår en detaljplan i planområdets omnejd, vid Rangstaplan, i Högdalen (2013-13851) som avser nybyggnation av ca 180 lägenheter.

### Vision 2040

Detaljplanen är i linje med Vision 2040 då den bidrar och förstärker platsen som mer sammanhållen, trygg, levande och hållbar stadsmiljö.

### Markanvisning

Fastigheten ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till Micasa. Exploateringsnämnden beslutade den 7 december 2017 att anvisa mark för vård- och omsorgsboende, skola och



förskola inom fastigheten Hemsystern 1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Det finns stora nivåskillnader inom fastigheten och på många ställen syns berg i dagen. Mest kuperad är den norra parkdelen medan den södra delen är plattare. Den sydöstra delen av fastigheten är i dagsläget bebyggd eller hårdgjord. Fastighetens västra del mot Bältingevägen har en grönare och mer parkliknande karaktär medan den norra delen av fastigheten gränsar mot ett kuperat parkområde med mer vildvuxen karaktär.



*Bergkulle inom planområdets nordöstra del.*



*Gångstig i den norra delen av planområdet, mellan planområdet och befintlig bebyggelse.*

#### Naturvärden

Området ingår i habitatnätverket för ek med ekbestånd både inom kvarteret Hemsystern och i parkmarken i norr. Skogsområdet på andra sidan Ripsavägen har höga rekreativa värden enligt

sociotopkartan. Inventeringsområdet är en del av ett lokalt spridningsstråk för främst tallevande arter, som i sydväst ansluter till ett regionalt spridningsstråk.



*Planområdet ingår i ett lokalt spridningsstråk och ligger i utkanten av ett regionalt spridningsstråk. Bilder är tagen från Naturvärdesinventering Hemsystern. Källa: Norconsult*

#### Biotopskyddsobjekt

Inom planområdet finns tre alléer. Bedömningen har gjorts att de två alléerna närmast befintlig byggnad inte omfattas av det generella biotopskyddet men att allén belägen vid parkeringen i den södra delen av planområdet omfattas, enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

I Naturvärdesinventering Hemsystern, beställd av SISAB och framtagen av Norconsult står det följande:

Biotopskyddsbestämmelserna gäller inte för de träd i en allé som är belägna i omedelbar anslutning till bebyggelse (bostadshus eller andra byggnader). Det innebär att åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till pågående verksamhet i anslutning till den befintliga byggnaden eller för byggnadens funktion, inklusive nödvändig utveckling, eller för att förhindra skada, får vidtas.

Utifrån ovanstående är det rimligt att anta att alléerna närmast befintlig byggnad inte omfattas av det generella biotopskyddet, men att allén belägen vid parkeringen i den södra delen av inventeringsområdet troligen omfattas.



*Inom inventeringsområdet finns tre alléer markerade med grön linje. Allén i sydöst är den allé som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet enligt Naturvärdesinventering Hemsystern. Källa: Norconsult*

### Rekreation och friluftsliv

Parkmarken i planområdets norra del liknar mer ett skogsparti än park. Parken är kuperad och relativt otillgänglig men ändå en tillgång för de boende med tanke på parkbristen i Örby. Mitt emot planområdet i nordost övergår parkmarken till ett kuperat lövskogsområde, Örbystråket som är ett välanvänt rekreatjonsområde. Örbystråket är ett av få naturområden med skogskänsla i västra Högdalen.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken är till viss del hårdgjord och bebyggd. Marken varierar från berg i dagen i norr till 4–5 meter under marken i söder. Under byggnaden finns inga kända ledningar.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Enligt information från miljödataportalen, modellen för skyfallskartering för Stockholm stad finns översvämningsrisker inom planområdet. Eftersom modellen grundats på förenklingar och antaganden ska resultaten därför ses som indikationer och inte som exakta förutsägelser om vilka områden som riskerar att översvämmas vid extrem nederbörd.

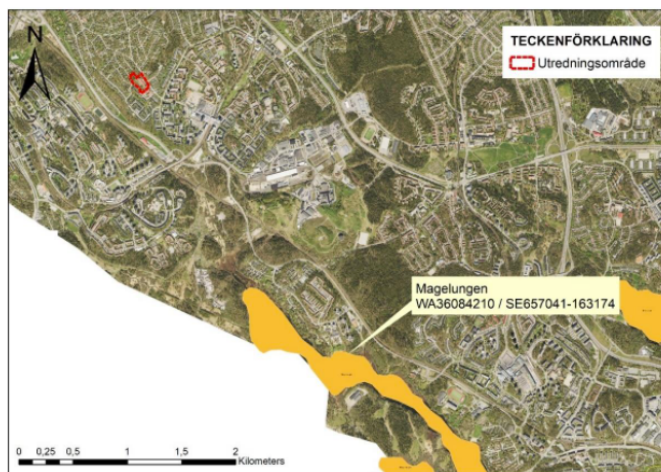
Modelleringen visar att en mindre vattensamling förväntas vid skoltomtens södra gräns vid extrem nederbörd. I övrigt kan det uppstå mindre vattensamlingar i områdets västra del. I den södra delen av planområdet kommer vattendjupet öka i och med en ökad andel hårdgjorda ytor. För det aktuella planområdet visar modellen att översvämnningar på mer än 1 meter kan förekomma i



vissa mindre delområden. Detta har tagits med i dagvattenutredningen för skolfastigheten. (Dagvattenutredning, Geosigma, 2021-05-05)

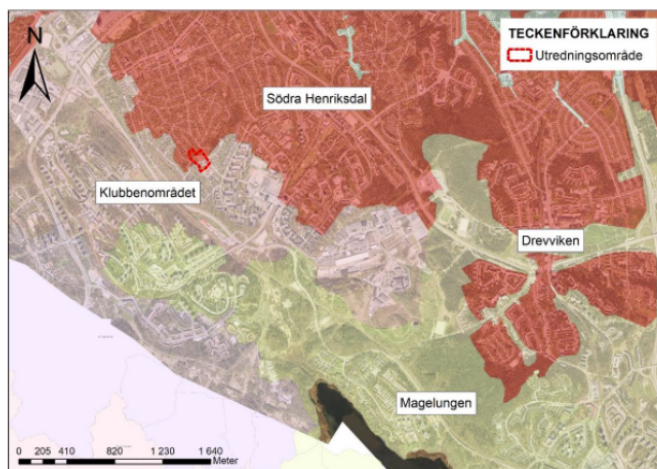
#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174) som i sin tur tillhör Tyresåns huvudavrinningsområde. Enligt VISS 2021 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Målet för Magelungen är att uppnå god ekologiskt samt god kemisk ytvattenstatus år 2027. För att nå dessa miljökvalitetsnormer har ett lokalt åtgärdsprogram tagits fram (Stockholm Stad mm, 2020).



*Ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Källa: Geosigma*

Det dagvatten som samlas i ledningar leds (Dagvattenutredning, Geosigma 21-05-05) inte till Magelungen utan ingår i de tekniska avrinningsområdena Södra Henriksdal och Klubbenområdet. Dagvattnet inom det tekniska avrinningsområdet Södra Henriksdal leds mot ett reningsverk medan recipient för det tekniska avrinningsområdet Klubbenområdet är Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). I dagsläget har den ekologiska statusen för Mälaren-Fiskarfjärden klassats som måttlig på grund av förekomst av miljögifter. Den kemiska statusen klassificeras uppnås ej god kemisk status på grund av överskrivande halter av koppar och icke-dioxinlika PCB:en.



*Dagvattnet inom det tekniska avrinningsområdet "Södra Henriksdal" leds mot ett reningsverk medan recipient för dagvattnet inom det tekniska avrinningsområdet "Klubbenområdet" är Mälaren-Fiskarfjärden. Källa: Geosigma*

### **Dagvatten**

Dagvatten genereras från byggnadernas takytor och hårdgjorda ytor. Dagvattnet inom fastigheten leds till befintliga dagvattenledningar. Det är i dagsläget oklart om dagvattnet når ett reningsverk eller Mälaren-Fiskarfjärden.

För projektet gäller att Stockholm stads dagvattenstrategi som antog 2016 ska följas. Enligt Stockholm Stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering ska 20 mm nederbörd omhändertas inom kvartersmarken. Detta motsvarar att cirka 90% av årsnederbörden omhändertas och renas innan vidare transport till recipient. Det motsvarar en effektiv utjämningsvolym på totalt ca 246 m<sup>3</sup> för hela planområdet.

### **Befintlig bebyggelse**

Bebyggelsen i Hemsystern 1 uppfördes 1963 efter ritningar av C-G Carlstedt arkitektkontor som sjukhus/sjukhem i två våningar och tre våningar i hörnet Ripsavägen/Bälingevägen. Sjukhemmet består av en långsträckt byggnad med utspringande byggnadskroppar färgsatta i olika kulörer. Byggnaden omgestaltades i början på 1990-talet men verksamheter består fortfarande av vård- och omsorgsboende och en förskola med fem avdelningar. Byggnaden har ett enkelt formspråk och är fint anpassad i terräng. Kring fastigheten ligger flera kvarter med småhus vilka utgör en naturlig övergång till den angränsande villastadsdelen Örby.





*Flygbild över den långsträckt byggnaden med utspringande byggnadskroppar.*



*Vy från söder, från Bältingevägen.*



*Vy från sydost över befintlig förskola i byggnaden.*



*Vy över vårdboende sedd från Ripsavägen.*

### **Stadsbild**

Högdalen är uppdelat i tre områden, varav två bostadsområden som separeras av tunnelbanan och ett verksamhetsområde. Vid tunnelbanan ligger Högdalens centrum, som länkar samman östra och västra Högdalen. Planmönstret återspeglar 1950-talets omvälvning i stadsplaneringen; från östra Högdalens traditionella planering med organisk folkhemsarkitektur, till västra Högdalens modernare mer storskaliga bebyggelse. Som helhet består bebyggelsen av lamellhus i tre våningar kombinerade med höga punkthus.

Hemsystemen ligger i ett lugnt och småskaligt bostadsområde som närmast omges av radhus och villor med gröna trädgårdar. Skalan övergår till tätare och mer storskalig bebyggelse mot söder och öster. Befintlig byggnad med sin avlånga byggnadskropp och trevåningsskala, upplevs som ett avvikande element i det lummiga landskapet.





*Planområdet omges närmast av lägre bebyggelse.*



*Flygfoto över Högdalens centrum och omnejd.*



*Flygfoto över Högdalens centrum och omnejd*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hemsystern är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden

och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Förskolan mittemot och intilliggande villabebyggelse är grönklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



*Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Förskolan och bebyggelse mitt emot är grönklassad.  
Källa: Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta*

### Offentlig service

#### Skola, förskola och sjukvård

Inom fastigheten Hemsystern 1 finns idag ett vård - och omsorgsboende, ett trygghetsboende och en förskola med fem avdelningar. Mittemot Hemsystern 1 finns en förskola från 1980-talet med fyra avdelningar.

Det råder brist på skolor i Högdalen. Föreslagen F-9 skola för ca 900 elever är därför ett välbehövligt tillskott till stadsdelens skolsituation.

### Kommersiell service

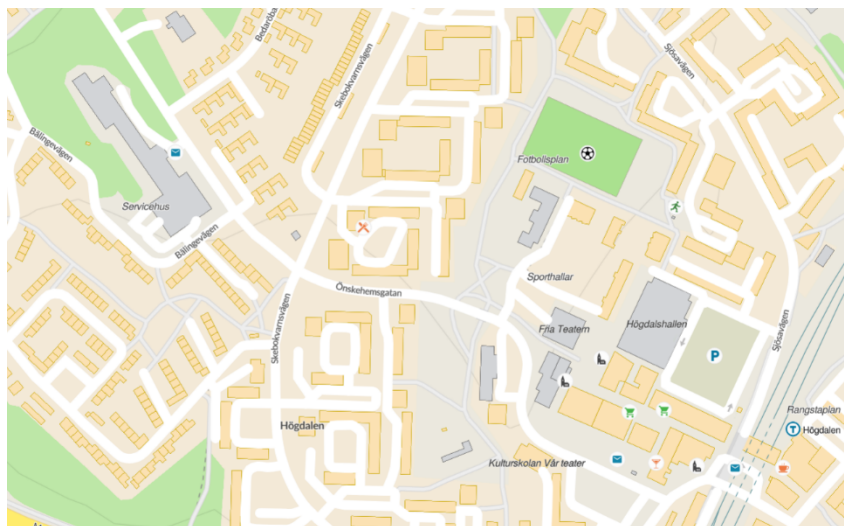
I Högdalens centrum ca 650 m bort finns tunnelbana och ett utbud av kommersiell och kommunal service som till exempel detaljhandel, matbutiker, idrottshall och bibliotek.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Området angörs idag från de gator som omgärdar planområdet från tre väderstreck, Ripsavägen från öster och Bålingevägen från söder och väster. Trafikstrukturen präglas av tunnelbanan och de

större anslutande vägarna Skebokvarnsvägen och Önskehemsgatan som strax sydöst om planområdet övergår till Ripsavägen som knyter samman Högdalen och Örby.



*Bilden visar planområdet i förhållande till Högdalen centrum med tunnelbana, Bälingevägen, Ripsavägen, Skebokvarnsvägen och Önskehemsgatan.*

#### Biltrafik

Ripsavägen har ett trafikflöde på 2000 fordon per dygn varav cirka 200 fordon i maxtimme, vilket innebär cirka 3–4 fordon per minut i genomsnitt under maxtimmen. Hastighetsgränsen är 30 km/h. Ripsavägen har en körbanebredd på ca 9,2 m.

Bälingevägen däremot har cirka 200 fordon per dygn med en hastighetsgräns på 30 km/h. Bälingevägen har en körbanebredd på ca 7,5 m med kantstensparkering längs ena sidan, närmast planområdet.

Parkering inom fastigheten sker på den södra sidan, längs Bälingevägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Samtliga gator som leder till planområdet har gångbana på vardera sidan om körbanan. De flesta gångbanorna har dock mindre bredd än de 2,5 m som enligt Säkra och Trygga Skolvägar är nödvändigt för effektiv drift. Ripsavägen har fyra övergångsställen längs med planområdet; intill korsningarna Flensvägen, Bedaröbacken och Bälingevägen samt mellan hållplatslägena för hållplatsen Bedaröbacken. Ingen av övergångsställena är hastighetssäkrade. Bälingevägen har gångbanor på vardera sida med bredd 1,5 m. Den har inga övergångsställen längs planområdet.



De flesta gatorna i närområdet saknar cykelvägar och cykling sker i blandtrafik. Cykelstråket längs Magelungsvägen är utpekad pendlingsstråk och stråket längs med tunnelbanelinjen är utpekad huvudstråk för cykel i Stockholms stads cykelplan.

#### Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med busstrafik, inklusive nattbussar och en närtrafiklinje. Intill planområdet, längs med Ripsavägen finns två busshållplatser; Flensvägen och Bedaröbacken. Deras plattformar är mellan 2,1 och 2,5 m breda och försedda med väderskydd.

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 650 meter, eller två hållplatser med buss, från Högdalen centrum och tunnelbanestation som är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik. Det tar ungefär 20 minuter att resa med tunnelbanan till Stockholms central.

#### Tillgänglighet och angöring

Fastigheten har angöring både från Bältingevägen och Ripsavägen. Fastigheten är plan i söder och brantare, med berg i dagen i norr. Angöring och entré är utan trappsteg eller avsatser.

### Störningar och risker

#### Buller

Ripsavägen är den mest trafikerade gatan och upplevs som huvudstråket i området. Trafikmängden längs gatan innebär att planerad bebyggelse behöver utformas med hänsyn till trafikbullret för att uppnå godkända riktvärden. I båda fallen ställer det krav vid utformningen av bebyggelse för att skapa en trivsamt skol- och boendemiljö.

### Planförslag

#### Övergripande

Förslaget innebär att den befintliga byggnaden inom fastigheten Hemsystern 1 rivs. Planförslaget möjliggör för två nya byggnader; en skolbyggnad och ett vård- och omsorgs- och seniorboende. Skolan inrymmer årskurserna förskoleklass upp till och med årskurs 9 och 900 elever. Vård- och omsorgsboende, ett aktivitetscentrum och seniorbostäder inrymmer totalt 147 bostäder. Den nordvästra delen av området planläggs som park.



*Illustrationsplan som visar bebyggelsen och utemiljön. Den kvadratiska byggnaden är skolbyggnaden och den U-formade byggnaden är vård- omsorg- och seniorboende. Parkmarken ligger utanför den illustrerade skolgården i nordväst. Illustration: Tengbom*

## Ny bebyggelse

### Skola

Den arkitektoniska idén för skolan har varit att skapa en byggnad som samverkar med kringliggande natur. En byggnad som också ansluter till Ripsavägen, samtidigt som den frilägger fina sammanhängande utemiljöer i väster. Skolbyggnaden har genomgående entréer så att den kan nås både från Ripsavägen i öster och från skolgården i väster. Gemensamma elevlokaler och publika lokaler placeras i entréplanet. Byggnaden har totalt fyra våningsplan med verksamhetslokaler och ett femte våningsplan, indragen från fasadlivet och anpassat enbart för tekniska utrymmen. Höjden på plankartan regleras med högsta totalthöjd samt antal våningar. Detta för att begränsa höjden samtidigt som det möjliggör för träbjälklag som är ett bra alternativ till betongbjälklag ur ett klimatperspektiv. Den indragna våningen regleras med fl på plankartan för att den ska vara just indragen och uppfattas så lite som möjligt från gatan.

Skolan syns på distans från Bältingevägen i öster och är lätt igenkännbar med sitt stora glasparti mellan de två omgivande

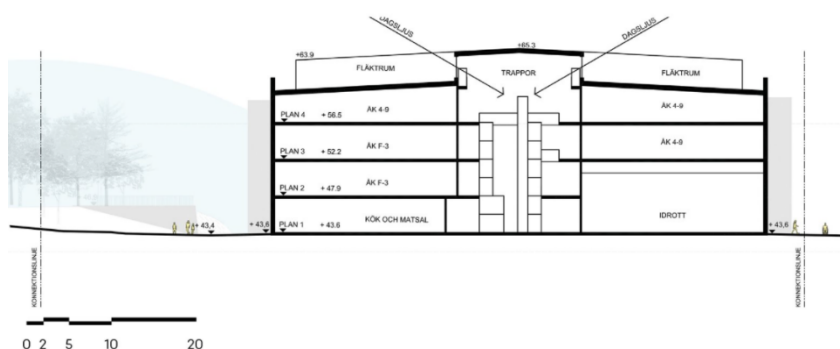
volymerna. Plankartan har bestämmelsen fl-Byggnad ska utformas med trä- eller tegelfasad. Tegel som fasadmateriäl är en gemensam nämnare för såväl det nya äldreboendet i kvarteret som en del lägre bebyggelse runt omkring.



*Skolbyggnaden med vårdboende i förlängning sedd från nordost (Ripsavägen). Illustration: Norconsult*



*Vy över skolbyggnaden sedd från gården. Illustration: Norconsult*



*Sektion sett från gatan med trapphuset centrerat i byggnaden. Illustration: Tengbom*



### Vård- och omsorgsboende samt seniorboende

Vård- och omsorgsboende samt seniorboende placeras längs söderut på fastigheten med en inre skyddad gård. Byggnaden utformas som ett terrasshus med en högre del (5 våningar) mot Ripsavägen i öster som sedan trappas ner till två våningar mot den mer småskaliga bebyggelsen längs Bältingevägen i väster. Den nedtrappande byggnadsformen ger möjlighet till generösa grönskande uteplatser och terrasser på olika nivåer för vård- och omsorg- samt seniorboendet.

Byggnadens höjder regleras i plankartan för att säkerställa det arkitektoniska uttrycket. Mot gatan är byggnaden högre och bildar ett enhetligt uttryck tillsammans med skolbyggnaden. Syftet med den nedtrappade höjden är att skapa goda ljusförhållanden på gården och anpassa till den lägre bebyggelsen längs Bältingevägen. Byggnadens fasadmaterial regleras i plankartan med f2- Fasader ska utformas med tegel eller trä. Föreslagna fasadmaterial återfinns i befintlig bebyggelse i närområdet.



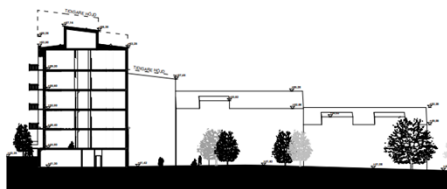
*Vy över seniorbostäderna och del av vårdboenden sedd från väster (Bältingevägen). Illustration: Tovatt/Sweco*



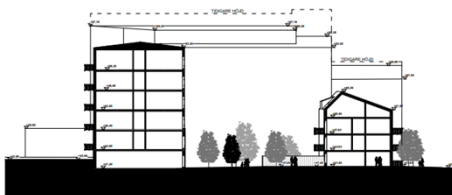
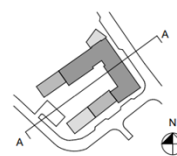
*Vy över vårdboende sett från sydost. Illustration: Tovatt/Sweco*



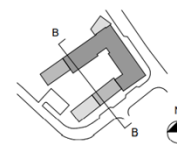
*Vy över vårdboendens huvudentré sedd från Ripsavägen. Illustration:  
Tovatt/Sweco*



Sektion A-A

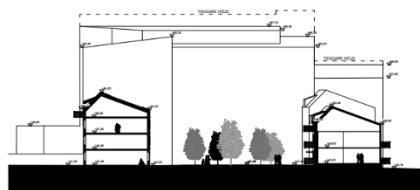


Sektion B-B

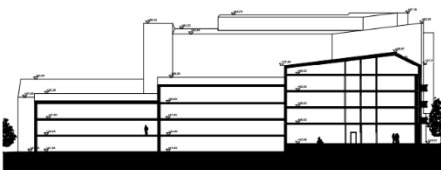
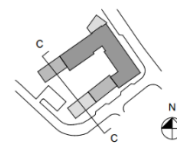


SKALA 1:400  
0 5 10 15 20 30 40  
METER

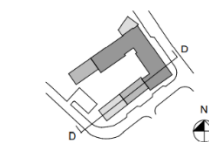
Sektion



Sektion C-C



Sektion D-D



SKALA 1:400  
0 5 10 15 20 30 40  
METER

*Sektion A-A, B-B, C-C och D-D som visar de olika byggnadshöjderna i  
relation till gata. Illustration: Tovatt/sweco*

## Utemiljö

### Skola

Skolgårdens lekmiljöer ligger i huvudsak väster och norr om byggnaden och är av mycket omväxlande karaktär. Lekytor på underlag av konstgräs och sand anläggs närmast skolbyggnaden men i övrigt bevaras tomtens naturmark med berg i dagen och träd. Övergången sker med mjuka grässlänter. I väster består den angränsande parkmarken av vegetation och uppvuxna träd. Även inom skolgårdsytan finns stora uppvuxna träd med högt naturvärde, främst ek och tall. På skolgården finns möjligheter till exempelvis en mindre bollplan, olika lekutrustning, uteklassrum, sandytor, gräsytor, träd och buskar. Den användbara lekytan på skolgården är omkring 10 500 kvm stor vilket ger en friyta på 11,6 kvm/skolelev.

### Vård- och omsorgsboende samt seniorboende

Utemiljön utformas för att vara trygg och trivsamt med tydlig trädgårdskaraktär. Vård- och omsorgsboendet och seniorboende får egna innergårdar som skiljs åt med en mjukt formad skärm av trä med klätterväxter och planteringar. Båda gårdsrutorna utformas för att erbjuda en variation av platser för samvaro i både sol och skugga. Välkomnande grindar och en häck avgränsar innergården från ytor med trafik. Gårdarna får ett mjukt slingrande och tillgängligt gångsystem som ger möjlighet till promenader runt gårdens olika delar. Befintliga träd avses att tillvaratas. Nya träd ersätter träd som behöver tas ned. På gården finns trivsamma entréer och mötesplatser utformade med omsorg. Förgårdsmarken mot omgivande gator utformas gröna med planteringar, buskar och mindre träd.

### Parkområden

Planförslaget innebär att den norra delen av fastigheten ligger kvar som parkmark och allmän plats. Genom att koppla samman viktiga gångstråk i skogspartiet norr om Hemsystern och i Örbystråket samt gestalta grönområdet med tydliga gränser mot skolan så får skogen en mer offentlig prägel än idag vilket skapar trygghet.

### Gator och trafik

#### Biltrafik och parkering

Gatunätet behålls oförändrat. Angöring till planförslaget sker från Ripsavägen och från Bältingevägen. Plats för angöring för hämtning och lämning av barn i skolans närområde sker på gatan och ska, enligt säkra skolvägar, ske inom 200 meter från skolan. Detta för att minska biltrafiken kring skolorna. För

aktivitetscentret och vård- och omsorgsboendet finns också en plats för angöring för färdtjänst på allmän platsmark.

Parkeringstalet för vård- omsorgs- och seniorboendet är 0,1 platser per lägenhet, vilket motsvarar 8 besöksparkeringar för vård- och omsorgsbostäderna och 8 boendeparkeringsplatser för seniorbostäderna. Skolan har inget krav på parkering.

#### Gång- och cykeltrafik

Enligt förslaget planerar skolan för 270 st cykelparkeringar. Cykelplatserna finns vid någon av entréerna, där huvudentrén mot Ripsavägen har flertalet. Vård- omsorgs- och vårdboendet planerar för cykelparkering mot Bältingevägen.

Projektet innebär ingen förändring av gatuutformningen i anslutning till planområdet, vilket innebär att cyklar kör i blandtrafik i körbanan och nuvarande gångbanor om max 2,5 m bredd bibehålls.

#### Tillgänglighet

Både entré till skolan och idrottssal har behov av parkering för rörelsehindrade. Eftersom entréerna ligger nära varandra och behovet för skolan respektive fritidsaktiviteter i idrottssal sker under olika tider görs bedömningen att en parkering för rörelsehindrade bör täcka det övergripande behovet. Behovet kan dock ändras om till exempel personal på skolan har behov av en sådan parkering. Handikapparkering ska anordnas inom 10 meter från huvudentré. Gården lämnas bilfri.

Vård- omsorgs- och seniorboendet har tre parkeringsplatser för rörelsehindrade inom kvartersmark som ska ligga 10 meter från huvudentré. Parkeringar placeras i gårdens ytterkant och gården blir helt bilfri.

#### **Teknisk försörjning**

Ny bebyggelse ansluts till kommunens befintliga nät för el, och vatten- och avlopp.

#### Avfallshantering

Avfallshantering för skolan föreslås placeras så att hämtning kan ske från Ripsavägen samt vara fysiskt avskild från barnens vistelseytor. Lastplatser bör utformas så att fordon inte behöver backa då det kan innebära risk för barn.

Seniorboendets avfallshantering sker genom sopkasuner placerade på två platser längs Bältingegatan. Det finns också en separat byggnad för källsortering. Vård- och omsorgsboendets

avfallshantering av hushållssopor sker genom mobilsopsug därtill finns ett soprum för källsortering beläget mot Ripsavägen där hämtning kan ske från gatan.

#### **Räddningstjänst**

Byggnadens huskroppar är tillgängliga för räddningstjänst via Ripsavägen och Bälinglevägen. Byggnaderna avses utformas så att utrymning ska kunna ske utan medverkan av räddningstjänstens höjdfordon och bärbara stegar. Det ska säkerställas att samtliga grindar som placeras inom gårdsområdet utförs så de öppnar i utrymningsriktning från gårdsområdet. Det ska också säkerställas att räddningstjänsten kan öppna grindarna.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap. 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedömer inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinje, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturmiljö eller människors hälsa.

#### **Naturmiljö och biotopskyddsobjekt**

Bebyggelsen tar hänsyn till den befintliga naturmiljön och parkmarken i planområdets norra del lämnas orörd. Dock måste gallring ske och vissa större träd tas ner. Ny vegetation tillkommer och platsen behåller sin gröna karaktär. Det finns tre enkelsidiga alléer på fastigheten. En av alléerna omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap 11 § miljöbalken). (se sidan 7-8) De två alléerna som inte skyddas står intill befintlig byggnad och tas bort för att lämna plats till ny bebyggelse. Den tredje allén som är skyddad enligt miljöbalken planeras att delvis tas ner och dispens har sökts av Stockholm stad via Exploateringskontoret hos Länsstyrelsen.



## **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Förslaget utformas för att klara stadens åtgärdsnivå om 20 mm fördröjning, vilket innebär minskad belastning på recipienten och att projektet bidrar till att klara miljökvalitetsnormerna

### **Dagvatten**

Det har tagits fram två dagvattenutredningar; en för skolfastigheten och en för fastigheten för vård- omsorgs- och seniorboendet. Den planerade exploateringen i båda fallen resulterar i en ökad andel hårdgjord yta vilket medför en ökad flödesbelastning samt föroreningsbelastning om åtgärder ej vidtas.

Enligt Stockholm Stads åtgärdsnivån bör 20 mm nederbörd omhändertas inom planområdet. För skolfastigheten motsvarar 20 mm nederbörd en effektiv utjämningsvolym på cirka 164 m<sup>3</sup>. För fastigheten för vård- och omsorg innebär det att den dimensionerande utjämningsvolymen som krävs är cirka 82 m<sup>3</sup>.

En sådan volym inom planområdet kan uppnås genom en kombination av dagvattenåtgärder:

- Svackdiken anläggas
- Växtbäddar kan utformas med filtrerande jordlager.
- Höjdsättning regleras så att inte vatten blir stående. (Gäller främst vård- och omsorgsboendet)
- Förse planerad växtlighet i planteringar med skelettjord.
- Underjordiskt magasin anläggas för att omhänderta det övriga dagvattnet.

Föreslagna dagvattenlösningar resulterar i att flödesbelastning vid ett 10-års regn exklusive klimatfaktor kommer att minska med cirka 50%. För ett 10-års regn med klimatfaktor 1,25 beräknas flödesbelastningen minska med cirka 40 %.

### **Stadsbild**

Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser ur ett stadsbyggnadsperspektiv och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området.

Förslaget bidrar till en mer levande gatumiljö där skolbyggnaden och vård- omsorgs- och seniorboendet harmoniserar med varandra och ge platsen en ny identitet. Gatan kantas av nya byggnader med hög kvalité och större arkitektonisk helhet. Den tillkommande bebyggelsen avviker i skala från den angränsande

småhusbebyggelsen och kommer därigenom att utgöra ett påtagligt inslag i gatubilden.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

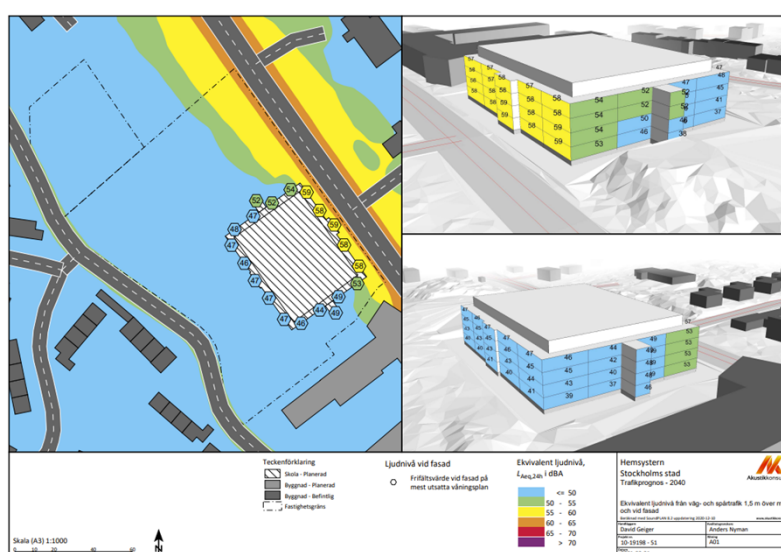
Bedömningen enligt stadsmuseets, kulturförvaltningen Stockholm stad, är att platsen går att bebygga och att förlaget inte innebär en så betydande miljöpåverkan ur kulturmiljösynpunkt att den miljökonsekvensbedömningen behöver göras. Befintlig byggnad föreslås att rivas eftersom den inte lever upp till dagens standard och krav.

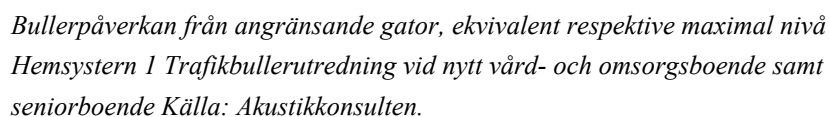
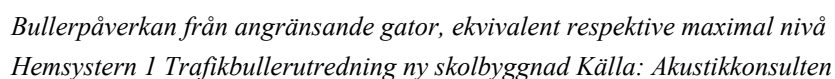
## Störningar och risker

## Buller

Skolfastigheten, närmast Ripsavägen, har bullernivåer på 50 dBA ekvivalent nivå som mest och 70 dBA maximal ljudnivå som mest. För vård- och omsorgsboende samt trygghetsboende uppgår den ekvivalenta bullernivån till 60 dBA och den maximala ljudnivån till 80 dBA.

Med aktuell placering och utformning av byggnaden för vård- och omsorgsboende samt seniorboende kan gällande riktvärden i Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216 klaras. Dock krävs en gemensam uteplats på innergården där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids. Boverkets krav för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, yttervägg och eventuella uteluftsdon.







### Översvämningsrisker

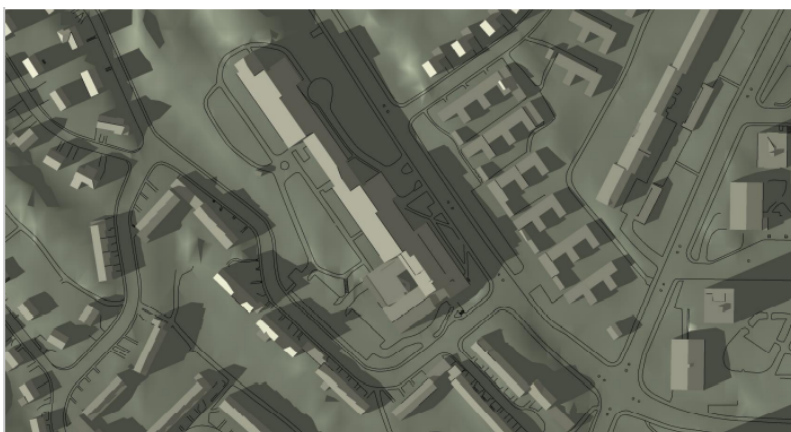
Förslaget för vård-, omsorgs- och seniorboendet kan innebära ett instängt område inom fastigheten. Det är därför viktigt att lägga stor vikt vid höjdsättning så att ytlig avrinning vid extrema regn ges möjlighet att ta sig ut från instängs yta.

Då skolbyggnaden planeras att höjdsättas något högre än närliggande hårdgjorda ytor innebär det att dagvattenflödena som uppstår vid extrem nederbörd avleds bort från byggnaden. De långsgående gatorna fungerar som sekundära avrinningsvägar. Det medför att dagvattnet sannolikt inte blir stående nära den planerade skolbyggnaden. Risken för skada genom översvämningar vid skyfall har därför bedömts vara låg. Det innebär att risken för översvämningar i utredningsområdet som följd av skyfall är begränsad.

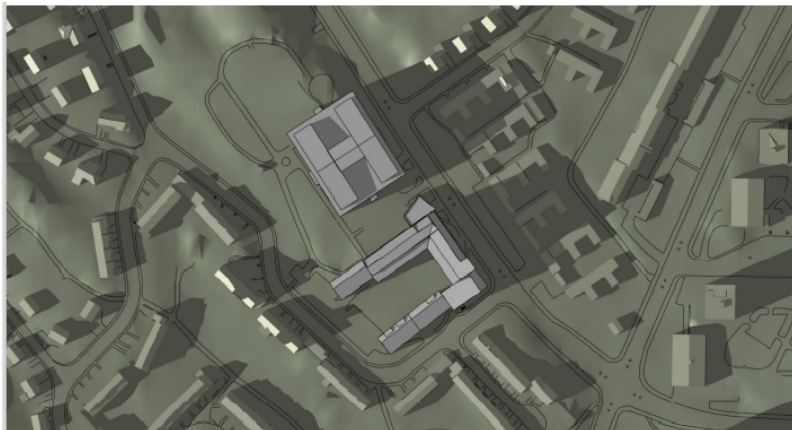
### Ljuförhållanden

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram solstudie över befintlig byggnad och föreslagna byggnader. Solstudien visar utbredningen av den föreslagna byggnadens skuggning. Tidpunkten som har studerats för både nuläge och planförslag är varje timma mellan kl. 6-18 vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd.

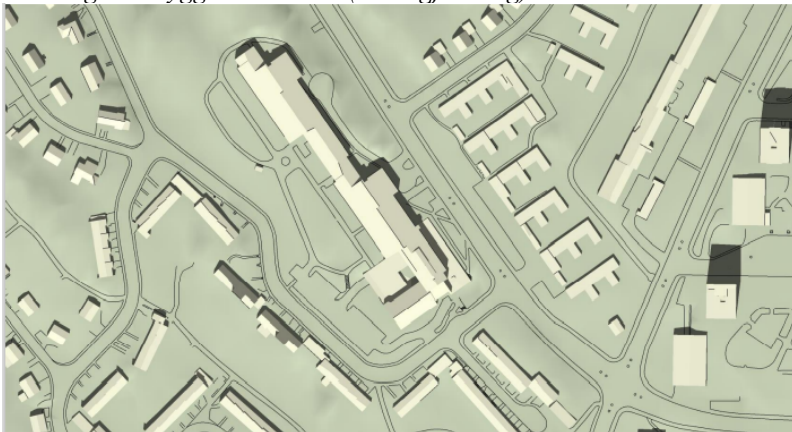
Konsekvensen av den föreslagna byggnationen är att skuggning kommer att öka på fastigheter på andra sidan Ripsavägen på eftermiddagarna under vår- och höstdagjämning.



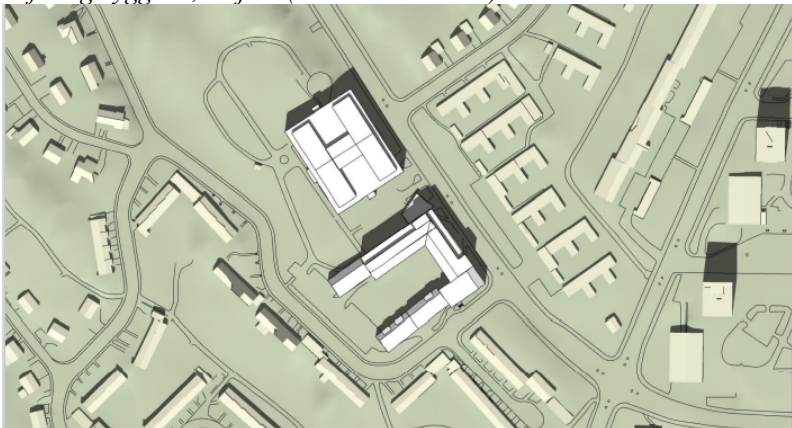
*Befintlig byggnad 19 mars (vårdagjämning) kl 16*



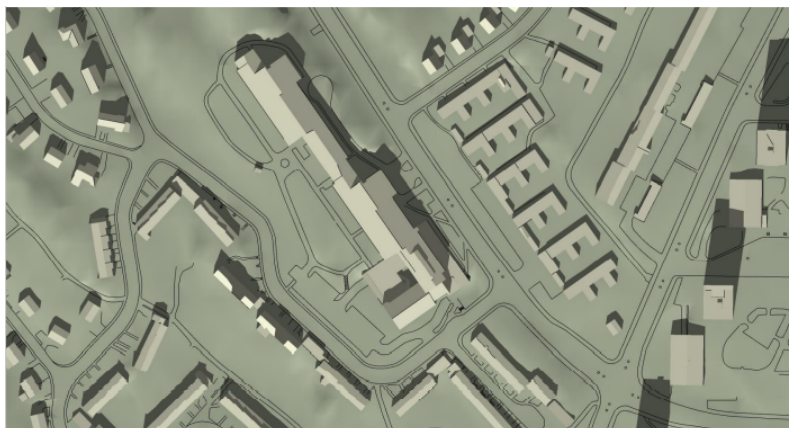
*Föreslagen bebyggelse 19 mars (vårdagjämning) kl 16*



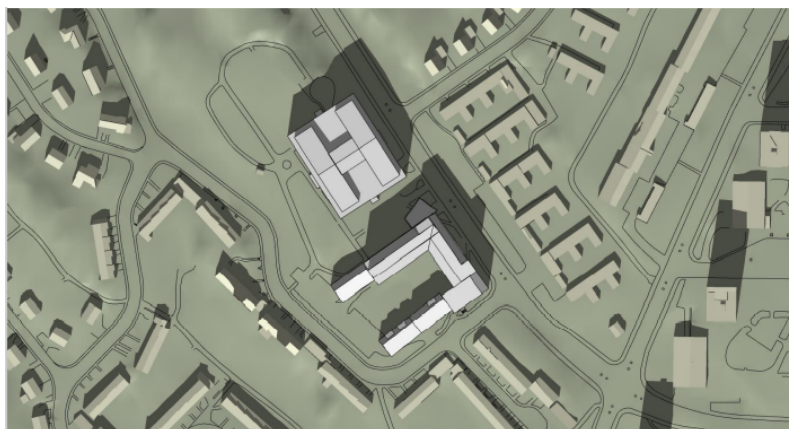
*Befintlig byggnad, 15 juni (sommarsolståndet) kl 12*



*Föreslagen bebyggelse 15 juni (sommarsolstånd) kl 12*



22 september (höstdagjämning) kl 12



22 september (höstdagjämning) kl 12

### Jämställdhet och trygghet

I både Högdalen och Örby finns utmaningar vad gäller den upplevda tryggheten och Högdalen har fler rapporterade incidenter än staden i övrigt. Kvarteret Hemsystern ligger strategiskt mellan de båda stadsdelarna och har potential att bli en ny målpunkt för de boende samt bidrar till en större trygghet i det offentliga rummet. De nya målpunkterna i kvarteret i form av skola och äldreboende bidrar till att fler rör sig längs Ripsavägen och i anslutning till tunnelbanan. Det ska vara möjligt att röra sig mellan Bältingevägen och Ripsavägen i en miljö som upplevs som offentlig och tillgänglig för allmänheten.

### Barnkonsekvenser

#### Friytor

Friytan på skolgården är cirka 12 kvadratmeter per elev och planeras för 900 elever. Ambitionen är att skolgården ska bli så grön som möjligt och utformas på ett sätt så den passar olika förutsättningar och stora ålderskillnader på eleverna. Om äldre barns behov inte möts på skolgården kan de söka sig utanför skolområdet på raster.

### **Trafiksäkerhet**

Skolgården är helt bilfri då samtliga transporter kan hanteras från gatusidan. Projektet innebär ingen föreslagen förändring av Ripsavägen. Det innebär att cykling till skolan sker i blandtrafik och att gångvägarna till skolan är förhållandevis smala (max 2,5 m). Därmed uppfylls inte stadens riktlinjer i "Säkra skolvägar". Hastigheten på närliggande gator är begränsad till 30 km/h. Dock förekommer inte, eller planeras inte, åtgärder i gatuutformningen som gör att motorfordon håller maximalt 30 km/h.

### **Tidplan**

Plansamråd, 7 dec 2021 – 24 januari 2022

Granskning, Q3-Q4 2022

Antagande, Q1 2023

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering
- Exploatörerna ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet samt för återställningsarbeten på allmän plats.

##### **Huvudmannaskap**

Stockholm stad är huvudman för allmän plats.

##### **Avtal**

Planavtal har tecknats med Micasa och SISAB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Markanvisningsavtal har tecknats med Micasa och SISAB vilket reglerar de översiktliga principerna för projektet. I samband med planens antagande kommer detta ersättas av överenskommelse om exploatering vilken kommer reglera planens genomförande.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner DP 96097 och PI 5858 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheten kommer att styckas i två fastigheter för skol- respektive vårdändamål. Fastigheterna kommer upplåtas med tomträtt. Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatörerna.

**Fastigheter och ägoförhållanden**

Både fastigheten Hemsystern 1 och del av Örby 4:1 ägs av Stockholm stad. Avstyckningen avseende en nybildad fastighet innebär ändringar i befintlig fastighetsgräns. Även viss gränsjustering kommer att ske mellan gatumark och parkmark vid planområdets nordvästra del.

**Gemensamhetsanläggningar och servitut**

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut påverkas av planförslaget.

**Ekonomiska frågor**

Samtliga kostnader som uppkommer till följd av planen och dess genomförande hanteras av tomträttsinnehavaren.

**Tekniska frågor**

Befintliga ledningar för vatten, avlopp, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet. Byggaktören bekostar erforderliga anslutningsavgifter.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.