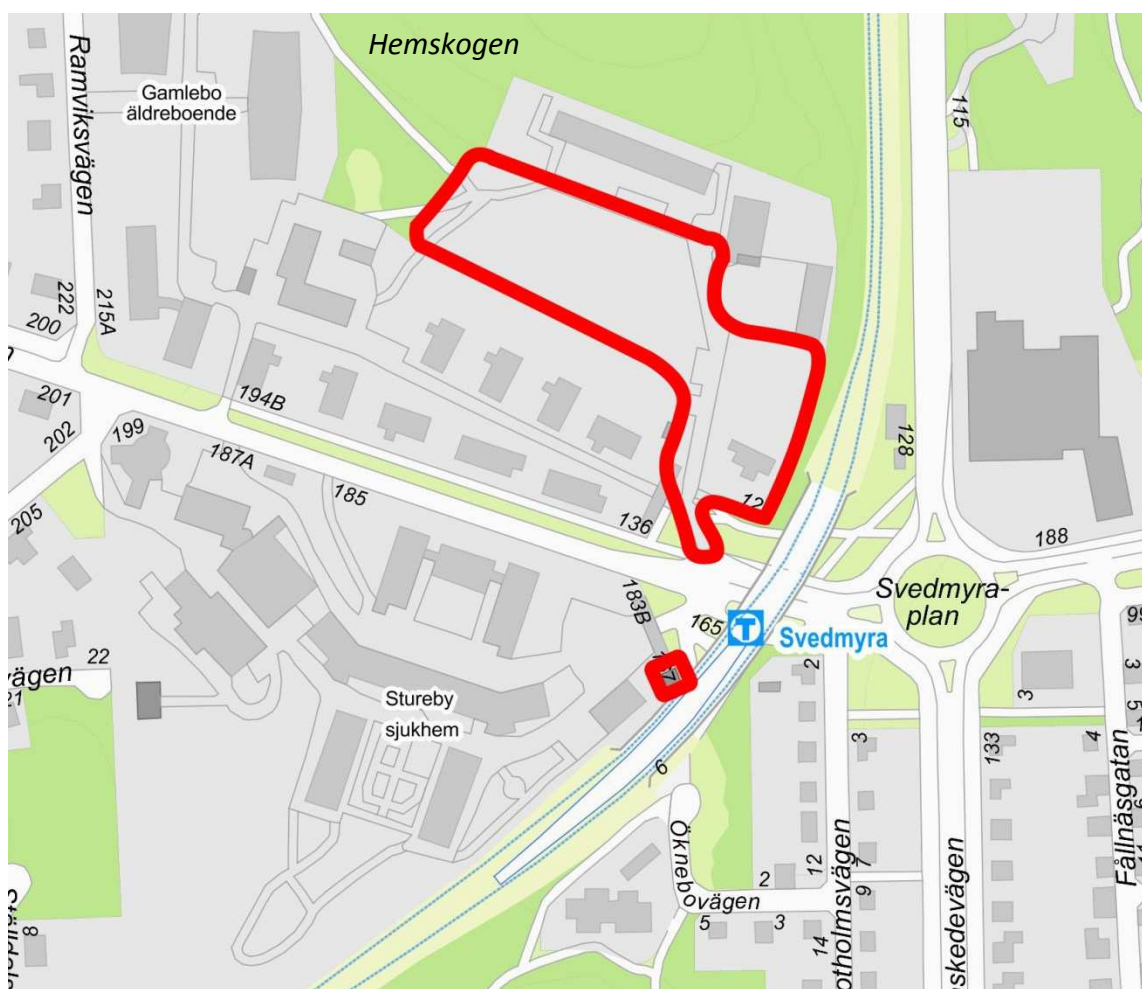


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby i Stockholm, Dp 2012- 13372-54



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

Nya bostadshus tillkommer med största möjliga hänsyn till de natur- och kulturvärden som platsen hyser. Mötet med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt den biologiskt- och kulturhistoriskt värdefulla skogsmarken utformas så omsorgsfullt som möjligt.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter i kollektivtrafiknära läge 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

Granskning	23 mars – 20 april 2016
Antagande	kvartal 2 2016

Tunnelbaneutbyggnadens influensområde

Detaljplanen utgör viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Tunnelbaneutbyggnadens influensområde	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Markförhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	16
Kommersiell service	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse, Gamlebo 5	18
Ny bebyggelse, del av Gamlebo 6	23
Gatu- och parkstråk	26
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	32
Behovsbedömning	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö	37
Störningar och risker	40
Barnkonsekvenser	41
Hälsoskydd	42
Tidplan	42
Genomförande	43
Organisatoriska frågor	43
Verkan på befintliga detaljplaner	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	47
Genomförandetid	47

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)
- *Kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensanalys* (Reichmann antikvarier, 2015-12-07)
- *Dagvattenutredning Gamlebo 5* (Geosigma, november 2015)
- *Dagvattenutredning Gamlebo 6* (Geosigma, december 2015)
- *Detaljerad riskbedömning för detaljplan Gamlebo 5* (WSP, 2015-10-27)
- *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)

Övrigt underlag och illustrationer

- *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)
- *Illustrationer och sektioner för nytt allmänt gatu- och parkstråk* (Novamark, mars 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av Abdallah Azam, stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Niklas Östman, WSP Stadsutveckling.

Exploaterings-kontoret medverkar genom Christopher Pleym 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 Jörgen Nygård respektive Ludvig Witte. Besqab och Bergkrantz Arkitekter medverkar genom Anna Lindström respektive Calle Hjertstrand Brensén.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Gamlebo 5 har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten för nya flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete.

Besqab Projektutveckling AB har inkommit med ansökan om planläggning för del av fastigheten Gamlebo 6 för nya flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-16 att påbörja planarbete. Nämndens beslut innebär att bebyggelseförslagen 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 inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett nytt allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av fastigheten De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Nya bostadshus tillkommer med största möjliga hänsyn till de natur- och kulturvärden som platsen hyser. Mötet med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt den biologiskt- och kulturhistoriskt värdefulla skogsmarken utformas så omsorgsfullt som möjligt.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter i kollektivtrafikhärläge 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 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

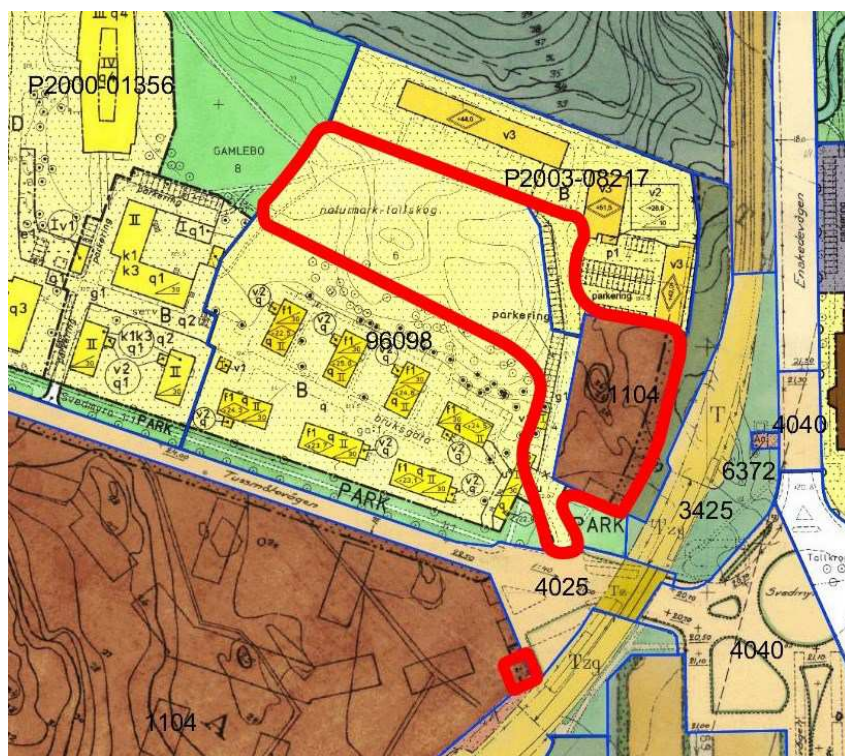
Planområdet berör stadsplan Pl 1104, Dp 96098, Dp 2003-08217 och stadsplan Pl 3425.

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 mark som inte får bebyggas.

För del av Gamlebo 4 gäller detaljplan 2003-08217 som vann laga kraft 2006-05-24. Området som berörs av planförslaget utgörs av mark som inte får bebyggas.

För en del av De gamlas hem 2 gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, Pl 1104 fastställd 1932. För en annan del av De gamlas hem 2 gäller 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 (cirka 50 lägenheter, bostadsrätter och gruppbestäder).

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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 inom fastigheten finns ett naturskönt parti med berg i dagen.



Området kring Gamlebo 6 karaktäriseras av relativt gles tallskog.



Gamlebo 5 täcks av gräs, buskar och sly. T h i bild 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

Hemsbogen 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 Hemsbogen med befintlig kvartersgata österut som i sin tur är en länk till Svedmyraplan. Skogsområdet inom Gamlebo 6 används även för lek av förskolan inom Stockholmsdems angränsande fastighet, Gamlebo 4.

Markförhållanden

Geoteknik

Planområdet utgörs i huvudsak av morän, berg i dagen och lera. Fastigheten del av Gamlebo 6 klassas som medelriskområde avseende radon (ca 50-60 Bq/kg).

Ledningar

I angoringsgatan (Tussmötevägen) finns ledningar såsom el, vatten, fjärrvärme och tele.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS februari 2016 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, befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med rött.

Gamlebo 5 är bebyggd med en villa i 1,5 plan från 1930-talet vilken tidigare har fungerat som sysslomannabostad (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.

På del av De gamlas hem 2 finns kioskbyggnad med gatuköksverksamhet. Verksamheten bedrivs med tidsbegränsat bygglov.



Foto B. Befintligt gatukök inom del av De gamlas hem 2 vid Svedmyra t-banestation.

Norr om planområdet finns tre lamellhus i 4-8 våningar med intilliggande parkeringsytor inom fastigheten Gamlebo 4. Två av dessa hus uppfördes på 1960-talet och fungerade ursprungligen som personalbostäder till vårdverksamheten. Det tredje huset tillkom 2008. Flerbostadshusen är idag upplåtna som hyresrätter i Stockholms hems regi. I ett av husen finns en privat förskola. De gråa och vita betong- och putsfasaderna har tydligt gröna färginslag.



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

Söder om planområdet finns ett bostadsområde som historiskt har utgjort Gammelbyns ålderdomshem. Dessa byggnader är 2,5 våningar med slammade fasader i kulörer såsom gult, blått och grönt. Idag ingår dessa bostadshus i bostadsrättsföreningen Tussmötet nr 322.



Foto D. Bostadsbebyggelse inom Gamlebo 6.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Vårdverksamhetsområdet Gammelbyn och Stureby sjukhem Planområdet har i ett historiskt sammanhang varit del av Sturebys vårdverksamheter, Gammelbyn och Stureby sjukhem, vilket också är tydligt avläsbart i miljön inom och intill planområdet. Det historiska vårdverksamhetsområdet har en geografisk utbredning som i huvudsak innefattar fastigheterna Gamlebo 4, 5, 6, 8 och 9 norr om Tussmötevägen och De Gamlas Hem 2 söder om Tussmötevägen.

När Gammelbyns ålderdomshem inom Gamlebo 6 och 9 invigdes 1930 ansågs det vara Sveriges mest moderna äldreboende. 1932 uppfördes villan inom Gamlebo 5 som sysslomannabostad för Gammelbyns ålderdomshem. 1935 invigdes sjukhemmet Stureby sjukhem inom De Gamlas Hem 2 där de som var för sjuka för att bo på ålderdomshem skulle tas omhand. Idag fungerar det tidigare sjukhemmet som sjukhus.

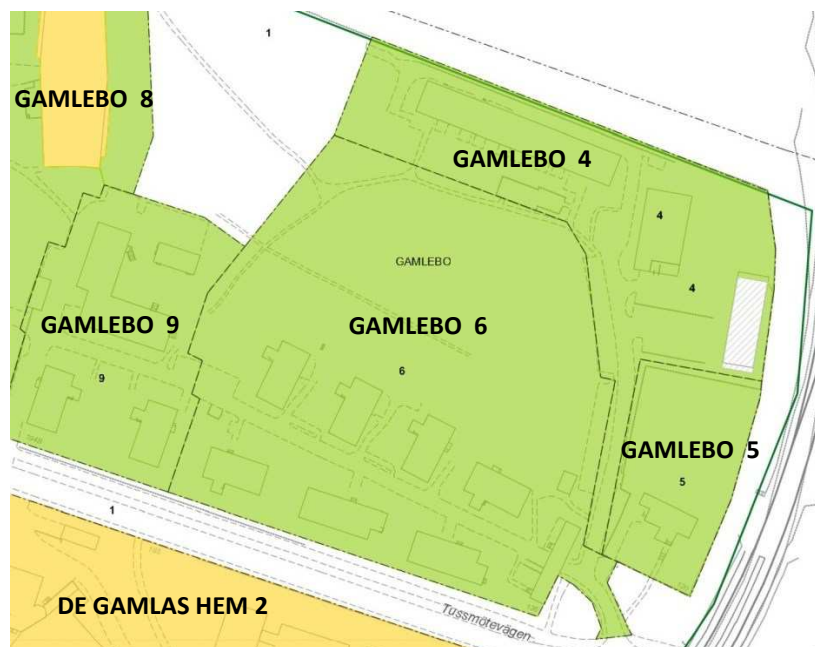
På 1950-talet kompletterades vårdanläggningen med fyra vårdbyggnader inom Gamlebo 8. Under 1960-talet tillkom två flerbostadshus inom Gamlebo 4 med syfte att fungera som personalbostäder till Stureby sjukhem.

Inom åldringsvården kom Gammelbyn att representera ett socialt nytänkande och har därmed stora socialhistoriska värden.

Värdefull bebyggelse och naturpark

Fastigheterna Gamlebo 4, 5 och 6 är de fastigheter som främst berörs av planförslaget. Fastigheterna är grönklassificerade av Stadsmuseet vilket innebär att de har ett särskilt kulturhistoriskt

värde. Flerbostadshuset som tillkom 2008 inom Gamlebo 4 är undantaget grönklassificeringen.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Det kulturhistoriska värdet för Gamlebo 4 består av de två flerbostadshusen som uppfördes för vårdpersonal på 1960-talet, efter ritningar av Erik Uluots. Husens arkitektur är på tidstypiskt manér sparsmakad, strikt och rationellt betonad, men samtidigt välformad. Den medvetna kontrasten mellan den högre och den lägre byggnaden kan särskilt noteras, liksom den utsparade naturmarken kring husen. Byggnaderna ingår som en viktig årsring i sjukhemsverksamheten.

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

Det kulturhistoriska värdet för Gamlebo 6 uttrycks bland annat genom bebyggelsen bruksliknande placering på var sida om gatan där anläggningen nås genom en karaktäristisk portalbyggnad. 1800-talets stora och kasernliknande sjukvårdsbebyggelse har här ersatts av många mindre byggnadskroppar enligt ritningar av Theodor Kellgren. Husen är välbevarade och visar på omsorgsfull 1920-tals klassicistisk arkitektur.



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

Skogspartiet norr om de före detta äldreboendena i Gammelbyn inom Gamlebo 6 iordningställdes när husen byggdes och sågs som en del av Gammelbyn. Den lugna och hälsosamma omgivningen betraktades som mycket positiv för de boende och skogspartiet blev till vad som kan benämnas som en naturpark.

Naturparkens kulturhistoriska värde är att betrakta som likvärdigt byggnadsmiljön. Genom naturparken leder flera äldre gångstigar. Nära grindstugan finns en plats på höjden där det tidigare troligtvis har funnits en anlagd uteplats. Naturparken har med tiden slyat igen och fått ett mer oklart samband med bebyggelsen och upplevs idag snarare som naturmark.

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 om cirka 20 barn.

Kommersiell service

På nära avstånd till planområdet finns ett 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.

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. Söder om vändzonen, öster om angöringsgatan, finns 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 västra sidan av angöringsgatan finns en befintlig gångbana som idag är lokaliserad på kvartersmark. Den är relativt smal, 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

Buller, vibrationer

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

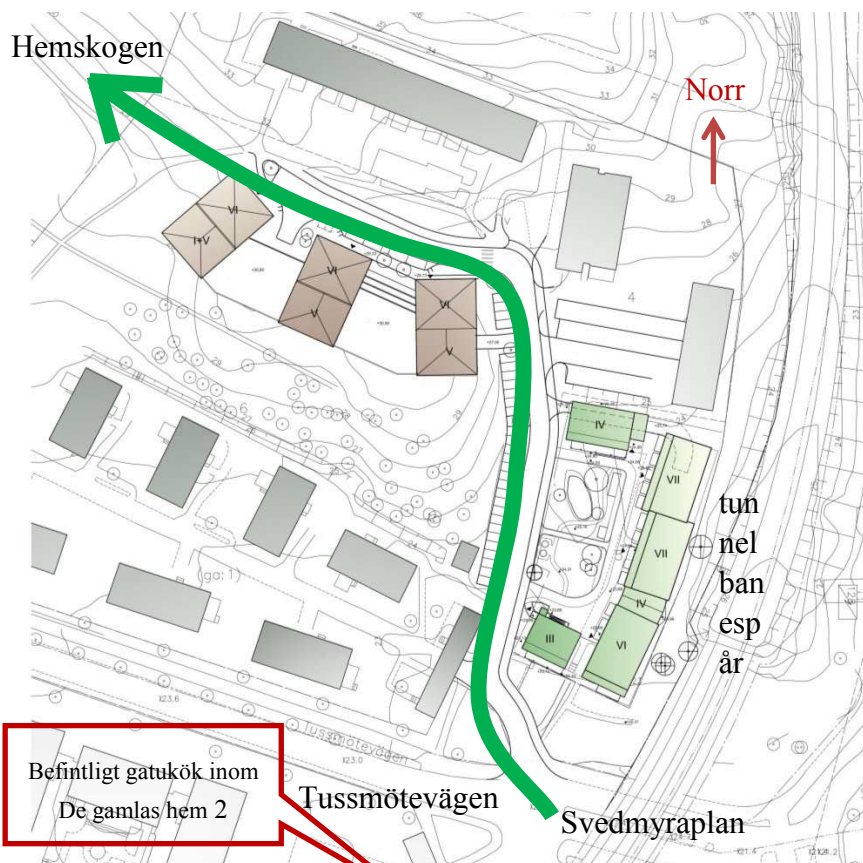
Risk

Gamlebo 5 är lokaliserad nära tunnelsbanespåren i öster. Detta medför risk kopplat till tågurspärning.

Planförslag

Planförslaget innebär att sex nya flerbostadshus uppförs inom fastigheten Gamlebo 5 och del av fastigheten Gamlebo 6 med totalt cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafiknära läge och med god tillgång till service och natur. Inom Gamlebo 5 skapas ett gruppboende för personer med särskilda behov. Den befintliga villan rivs.

Förslaget innebär att ett nytt allmänt gatu- och parkstråk skapas som på ett tydligt sätt kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Planförslaget säkerställer att gatuköksverksamheten fortsatt kan bedrivas inom del av fastigheten De gamlas hem 2 intill Svedmyra tunnelbanestation.



Situationsplan. Föreslagen bebyggelse inom Gamlebo 5 i grön färg.

Föreslagen bebyggelse inom del av Gamlebo 6 i brun färg. Nytt allmänt gatu- och parkstråk enligt grön pil.

Ny bebyggelse, Gamlebo 5

Inom 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. Vinkelrätt mot lamellhuset uppförs två lägre byggnader i tre respektive fyra våningar.

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 indragen mot söder och delvis mot gården i väster. Taket utförs med varierande takvinklar och som så kallat grönt tak som en del i 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).

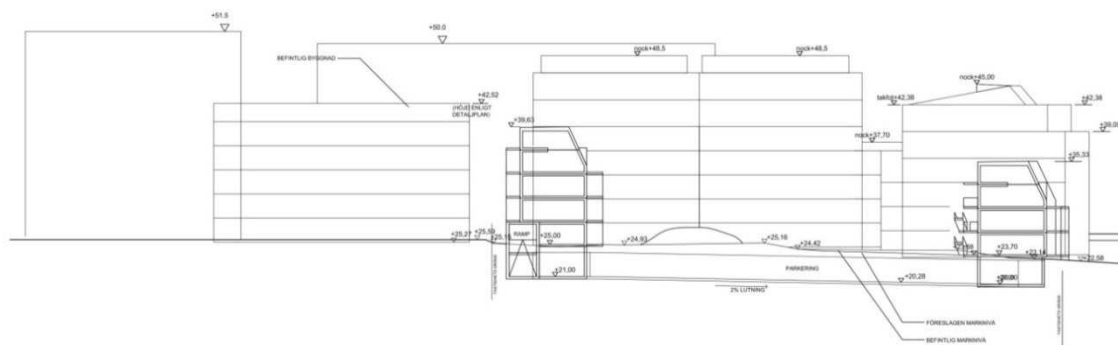
De mindre huskropparna utformas med loftgångar av öppen karaktär mot gården. Hiss och trappa placeras i mindre exponerade lägen, inskjutna från gatan inåt gården. Taken utförs med brant vinkel i 65 grader och med takkupor mot söder. Den översta våningen i respektive loftgångshus utformas med loft som 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 gruppboende om sex lägenheter och tillhörande personal- och gemensamhetsytor.



Illustrationsplan (Arkitektstudio Witte).



Sektion, norr-söder. Befintlig bebyggelse inom Gamlebo4 t v i bild.



Perspektivbild. Vy från söder (Arkitektstudio Witte).

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.

Gestaltungsprinciper

Husen ges en sammanhållen yttre kulör i olika nyanser av grönt. Avsikten är att färgsättningen ska knyta an till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Gamlebo 4 och Gamlebo 6. Entrémotiven utförs i varmare färger.

Lamellhuset utförs i varierade fasadmaterial, 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.

Särskilt viktigt för lamellhusets uttryck är den uppbrutna formen och det varierade taklandskapet. Därför föreskriver planförslaget

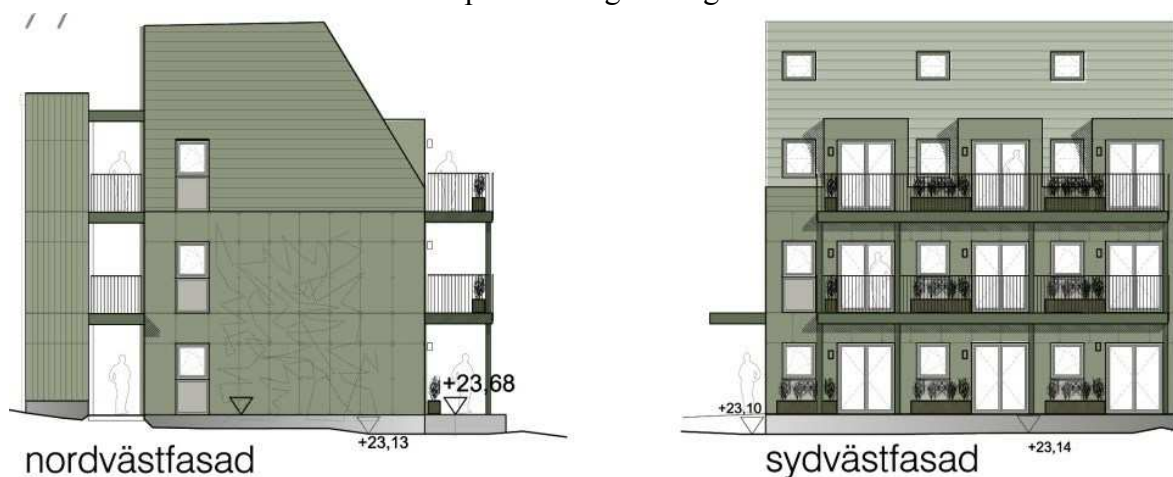
att taket ska utföras med varierande takvinklar. Den uppbrutna formen skapas genom livförskjutningar och indragna våningsplan.



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

Den lägre sammanlänkande byggnadsdelen utformas med vertikal förskjutning. För att säkerställa att den långa lamellfasaden inte utförs monoton regleras att den sammanlänkande byggnadsdelen 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.

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. Angöringsvägen som leder in på gården utförs med genomsläppligt grusmaterial.

Ny bebyggelse, del av Gamlebo 6

Inom del av 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. Utformningen tar hänsyn till befintlig bebyggelse i området genom att de lägre byggnadsdelarna placeras mot de småskaliga husen i söder.

Planförslaget reglerar att husen ska utföras med fasader utan synlig elementindelning och med valmade tak i 8-15 graders vinkel.

Ett underjordiskt garage anläggs under och mellan husen. Mellan angöringsgatan och det östra gårdsbjälklaget (gårdsterrass) råder en relativt stor nivåskillnad. För att säkerställa att nivåskillnaden hanteras omsorgsfullt föreskriver planförslaget att nivåskillnad ska tas upp med terrassering eller slänt.



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.



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. Delar av terrasserna anläggs med växtbäddar vilket är positivt för dagvattenhanteringen.

Mötet med den intilliggande biologiskt och kulturhistoriskt värdefulla skogs- och parkmarken är särskilt viktig. Angränsande skogs- och parkmark ska visas största möjliga hänsyn. Planförslaget föreskriver att naturmarken ska bevaras för de södra delarna av bostadskvartersmarken. Övergången mellan gårdsbjälklagen (gårdsterrasserna) och skogsmarken söder därom ska utformas omsorgsfullt. Planförslaget reglerar därför att nivåskillnad mellan gårdsbjälklag och naturmark ska tas upp med slänt.

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

Gestaltungsprinciper

Husen utförs med fasader i varierade dova kulörer och med kontrastverkan mellan den högre och lägre byggnadsdelen. Avsikten är att färgsättningen ska knyta an till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Gamlebo 6 och Gamlebo 4. Ljusa socklar möter den kuperade marken. Vid markterrasseringar används samma material som finns i socklarna. Balkongräcken ska utformas för god transparens mot vegetationen, exempelvis som pinnaräcken. Övriga material har i största möjliga mån sin naturliga kulör.



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

Gatu- och parkstråk

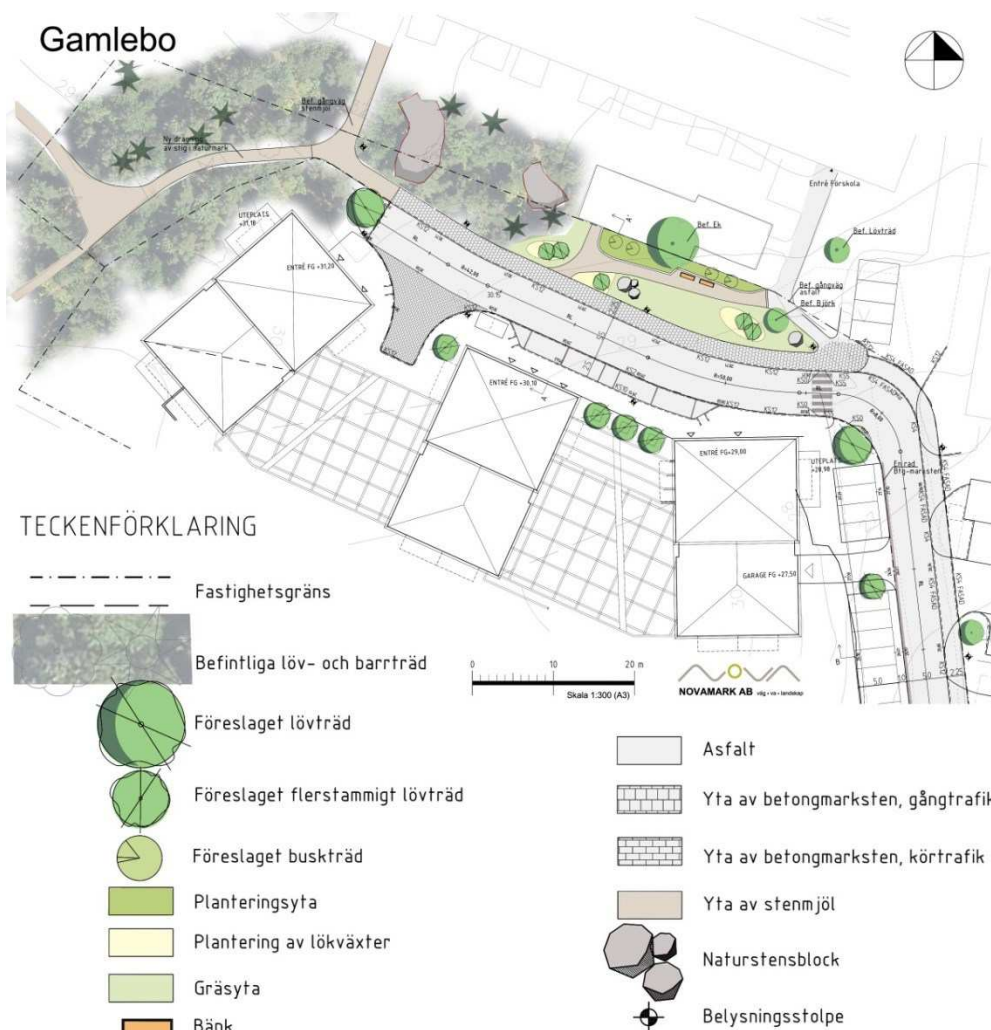
Planförslaget innebär att ett nytt allmänt gatu- och parkstråk skapas. Stråket utformas med hög grad av orienterbarhet och kopplar tydligt samman Hemskogen mot Svedmyraplan. Den nya kopplingen öppnar upp och tillgängliggör Hemskogen samt ersätter den befintliga kopplingen som är otydlig, smal och belägen inom kvartersmark (privat mark).

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



Mellan planerade hus inom Gamlebo 6 och befintlig förskolegård inom Gamlebo 4 utformas ett parkrum för 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. 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.

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



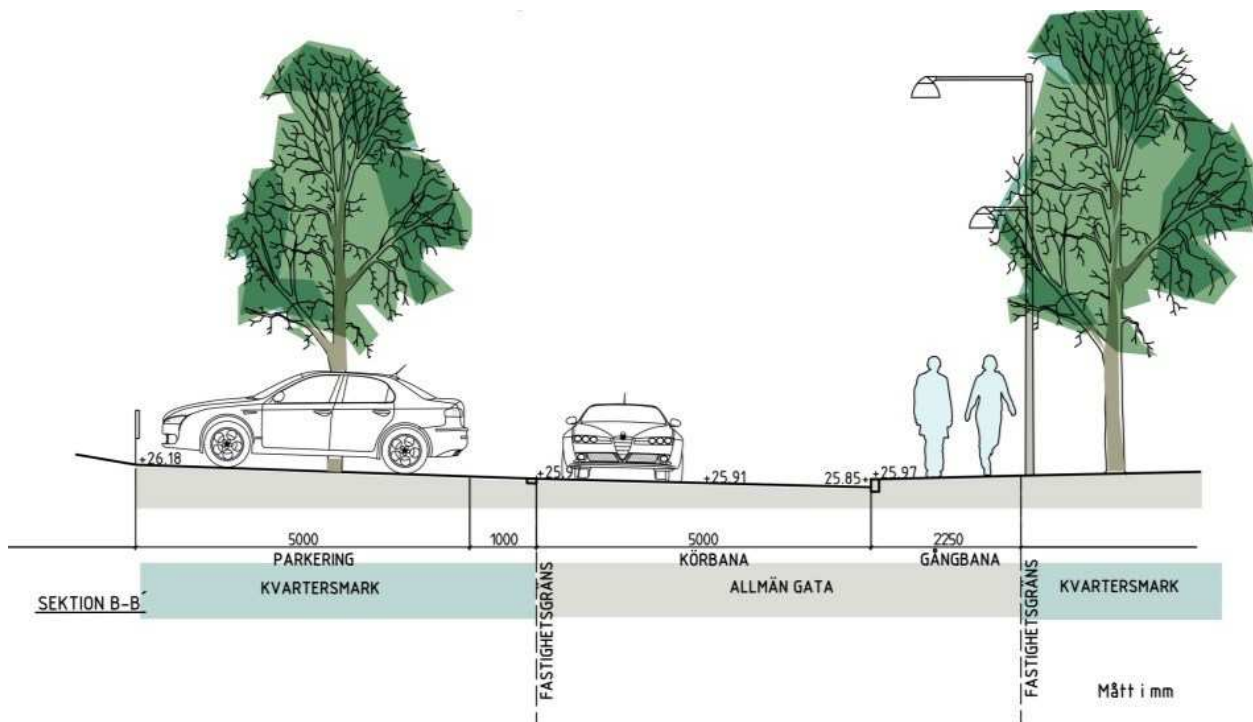
Förslag på utformning av norra delen av det nya allmänna gatu- och parkstråket (Novamark AB).

Gator och trafik

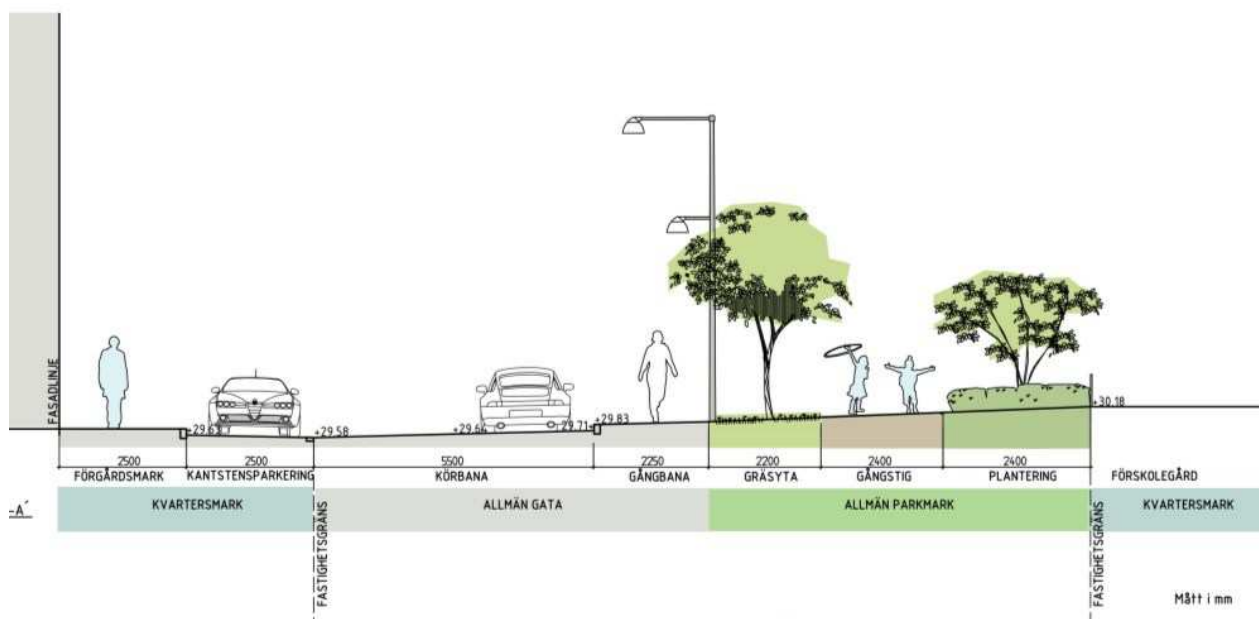
Gatunät och biltrafik

Den nya allmänna angöringsgatan (Tussmötevägen) ersätter dagens kvartersgata med servitut. Utmed körbanans östra sida tillkommer en gångbana som utformas med försänkt kantstöd vid infarterna. Inom fastigheten Gamlebo 5 anläggs en smal angöringsväg på gården.

Längs gatans norra del ordnas kantstensparkering i form av korttidsparkering på den allmänna gatan. De vinkelställda parkeringsplatserna på kvartersmark ordnas inskjutna 1 meter från gatan. Några av parkeringsplatserna som tillhör Gamlebo 4 kommer att tas i anspråk för garageinfart till Gamlebo 6. Ianspråktagna parkeringsplatser ersätts i närheten med ny markparkering.

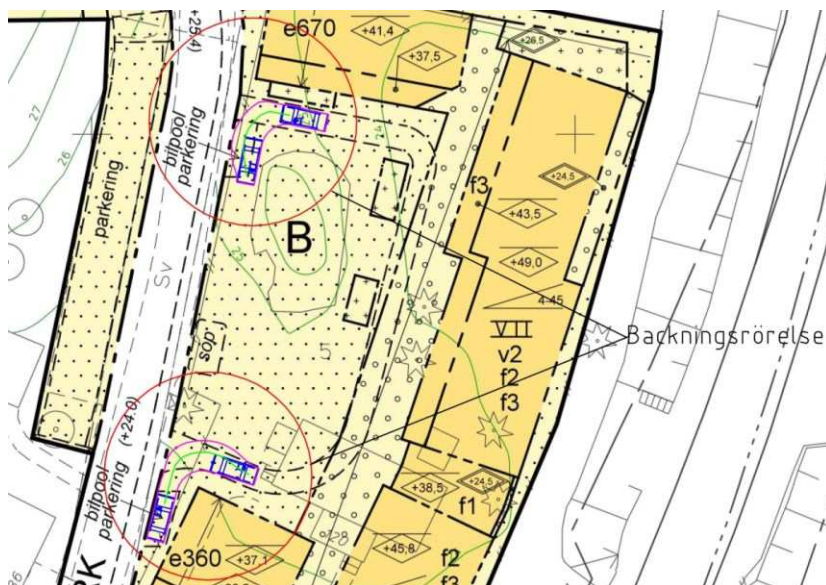


Typsektion för den södra delen av den allmänna gatan (Novamark AB).



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

Parkeringsgaraget inom Gamlebo 5 angörs via infart som integreras i det mindre bostadshuset på norra delen av fastigheten. Garaget rymmer minst 27 parkeringsplatser. På gården kan två bilpoolparkeringsplatser ordnas. Det ger sammantaget ett parkeringstal om cirka 0,35 platser per lägenhet. Parkeringstalet motiveras av att cirka 40 procent av de nya lägenheterna inom Gamlebo 5 är tänkta att utföras som smålägenheter samt det korta avståndet till kollektivtrafik.



Föreslagna parkeringsplatser för bilpool inom Gamlebo 5 kan angöras från angöringsvägen på gården, utan backrörelse över gångbanan.

Parkeringsgaraget inom del av Gamlebo 6 angörs via infart i den östra huskroppen. Garaget rymmer 40 parkeringsplatser. Tillsammans med markparkeringen ger det ett parkeringstal om cirka 0,75 platser per lägenhet.

Planförslaget innebär att angöringen till förskolan inom Gamlebo 4 blir mer trafiksäker. Angöringen ordnas utmed en del av den nya allmänna gatan intill gångbanan i norr. Ett övergångsställe tillkommer.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafiken separeras från biltrafiken genom den nya gångbanan, som ansluts till befintligt promenadstråk i Hemskogen. 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. 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 nås direkt från gångbanan. Bostäder i väster nås på ett trafiksäkert sätt via ett övergångsställe.

Inom Gamlebo 5 ordnas totalt cirka 180 platser för cykel-parkering. Cirka 70 av dessa lokaliseras inomhus, resterande platser skapas på gården. Planförslaget möjliggör att väderskyddad cykelparkering med skärmtak kan ordnas på delar

av gården. Inom del av Gamlebo 6 tillskapas cykelparkering om 130 platser, varav huvuddelen lokaliseras inomhus i entré- och garageplan. Sammantaget innebär detta ett cykelparkeringstal om cirka 2,0 platser per lägenhet för Gamlebo 5 och cirka 2,2 platser per lägenhet för del av Gamlebo 6.

Tillgänglighet

Områdets topografi styr tillgängligheten i området. Den nya gatans nivåer är anpassad efter befintliga infarter. Gångbanan som tillkommer utmed körbanans östra sida understiger fem procents lutning över så gott som hela sträckan. Längs en kortare sträcka om cirka tio meter vid den planerade garageinfarten till Gamlebo 6 riskerar lutningen att överstiga fem procent. I det läget beräknas gångbanan få en lutning om drygt sex procent. I samma läge finns möjlighet att företa gångrörelse över intilliggande parkeringsyta för att understiga fem procents lutning.

Inom Gamlebo 5 kan handikapparkering ordnas nära hiss i garaget under lamellhuset. Samtliga hus inom Gamlebo 5 kan angöras från gårdsvägen 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

Planförslaget säkerställer framkomlighet för räddningsfordon. Huvuddelen av den nya bebyggelsen nås genom den nya allmänna gatan som anläggs. Den mindre angöringsvägen 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 översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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. I analysen testas olika scenarier för bebyggelseplacering inom del av Gamlebo 6, varav ett scenario utgår från att ingen exploatering sker alls.

Analysen 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.



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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

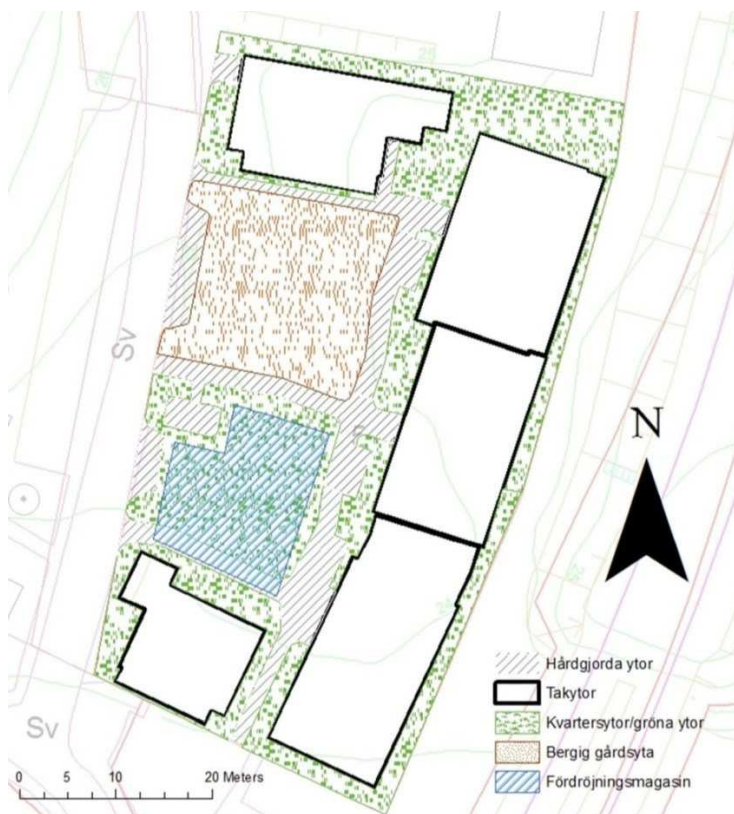
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tussmötevägen. 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 exploateringen 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 dagvatten-volymerna. 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. En klimatfaktor på 1,2 adderas vid flödesberäkningar och dimensionering av fördröjningsmagasin med hänsyn till förväntade klimatförändringar.

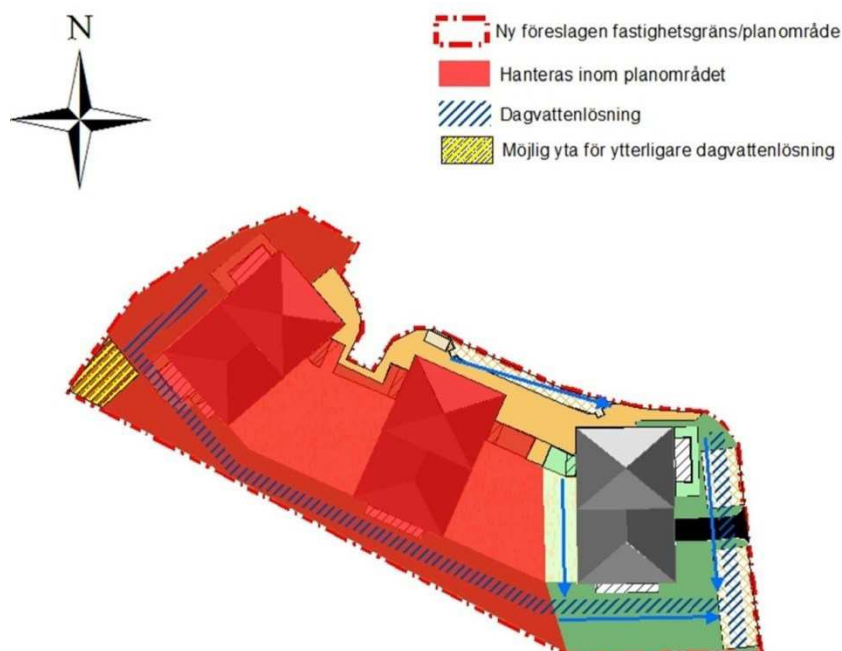


Fördröjningsmagasinet inom Gamlebo 5 placeras under den södra gårdsdelen (inom det blåskrafferade området).

I utredningen för del av Gamlebo 6 konstateras att förutsättningarna för att samla allt vatten till ett större fördröjningsmagasin är ogynnsamma. Detta på grund av den naturliga topografin i kombination med planerad höjdsättning och lutning på takytorna till bostadshusen och garage.

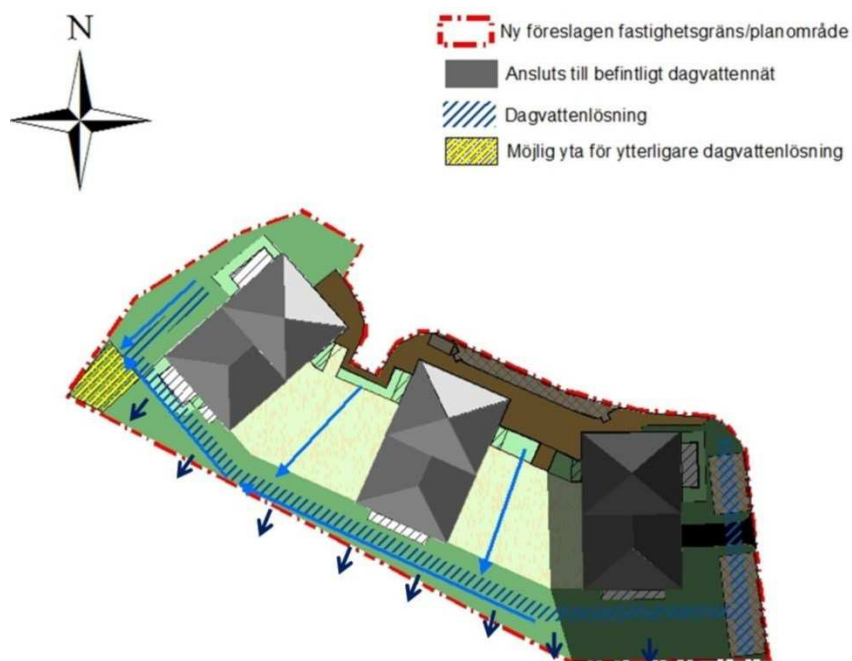
Del av Gamlebo 6 delas in i två huvudområden för dagvattenhantering efter avrinningsförhållanden och infiltrationsförutsättningar. Indelningen består av en västlig och en östlig del. Utgångspunkterna är att dagvattnet ska kunna hanteras inom fastigheten, att den naturliga vattenbalansen bibehålls och att lösningarna har liten påverkan på områdets utseende.

Placeringen på de föreslagna dagvattenlösningarna ska inte ses som definitiv utan anpassas till förutsättningar vad gäller naturmark, träd och släntning. Läget för dagvattenlösningarna kan behöva justeras för att inte skada rötter på träd som ska bevaras eller för att jordtäckningen inte är tillräcklig.



Förslag till dagvattenhantering för östra områdesdelen för anslutning till befintligt dagvattennät. Blå pilar visar föreslagen flödesriktning.

Dagvatten från östra delens hårdgjorda ytor leds till ett svackdike för vidare transport mot områdets sydöstra hörn. Svackdiket förses med bräddavlopp till befintligt dagvattensystem utmed Tussmötevägen. Under parkeringsplatser och garageinfart övergår diket till ett makadammagasin.



Förslag till dagvattenhantering för västra områdesdelen. Blå pilar visar föreslagen flödesriktning.

Dagvattenhanteringen för den västra områdesdelen innehåller två huvudsakliga komponenter. Den ena komponenten består av takavvattnings från bostadshus och garagetak genom utkastare mot skogsmarken. Den andra komponenten består av ett fördelande och utjämnande svackdike som anläggs längs med områdets västra och södra gräns.

Svackdiken är ett alternativ till konventionella dagvattenledningar och utformas som grunda och breda kanaler med svagt sluttande sidor täckta av gräsvegetation. Svackdiken har både en avledande och fördröjande funktion. Om dikena utformas korrekt kan de även ha en renande funktion.

Avsikten är att svackdikena ska fördela dagvattnet så naturligt som möjligt åt söder för att i möjligaste mån upprätthålla vattenbalansen däråt. Vid extrema dagvattenflöden leds dagvattnet åt väster genom dräneringsledning och ”svacka”.

Dagvatten från balkonger/uteplatser samt buskage/rabatter i marknivå förväntas kunna infiltrera i marken. Inga ytterligare åtgärder för hantering av detta dagvatten bedöms nödvändiga.

Svackdiken i söder och väster placeras inom fem meters avstånd från de nya byggnaderna, förslagsvis i området mellan 1,5 – 3 meter från byggnaderna för att minimera ingrepp som riskerar att skada trädens rötter. För att inte dagvattnet ska transporteras in i husdräneringen bör det läggas ett tätskikt mellan husdräneringen och dagvattenlösningen. Vid skyddsvärda träd kan svackdiken anpassas efter dessa och deras rotsystem.

Garagetaken bör anläggas med växtbäddar. Det skulle reducera dagvattenflödena från takytorna och därmed den nödvändiga arealen för svackdiken. Om fördröjningsvolymen inte blir tillräcklig i de planerade svackdikena kan denna volym eventuellt ersättas av ett fördröjningsmagasin i områdets sydvästra hörn. Grundvattennivåerna i denna områdesdel påverkar huruvida sådan lösning är möjlig.

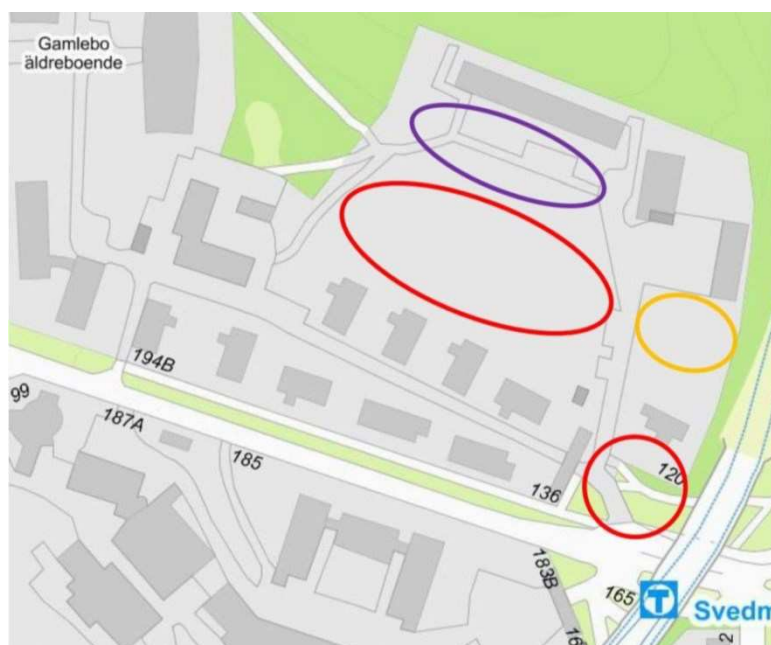
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafiknära läge och med god tillgång till service och natur kan uppföras. Dessutom tillkommer ett nytt allmänt gatu- och parkstråk. Kulturmiljön bedöms påverkas då en värdefull villa tas

bort och ett värdefullt skogsparti tas i anspråk. I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på kulturmiljön finner stadsbyggnadskontoret att intresset av nya bostäder i kollektivtrafiknära läge väger tyngre.

Planförslaget tar så långt som möjligt hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Den nya bebyggelsen utformas med nedtrappad skala i sydlig och västlig riktning med hänsyn till den småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Gamlebo 6. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska utföras i fasadfärger som knyter an till den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen intill planområdet.

Reichmann antikvarier har på uppdrag av HSB och Besqab utfört kulturhistorisk utredning och kulturhistorisk konsekvensanalys. I konsekvensanalysen analyseras bebyggelseförslaget utifrån kulturvärde, siktlinjer, gröna samband och känslighet med fokus på Gamlebo 4, 5 och 6. I analysen används begreppen dokumentvärde och upplevelsevärde. Dokumentvärde definieras som historiskt redovisat värde och upplevelsevärde definieras som estetiskt engagerande värde.



Känslighetsanalys kulturmiljövärden.

Enligt bedömningen utgör platsen framför grindstugorna och sysslomannabostaden samt den naturparksdel som ligger i anslutning till före detta Gammelbyns ålderdomshem områden med hög känslighet. Ytan intill de på 1960-talet tillkomna flerbostadshusen bedöms som känslig. Ytan norr om sysslomannabostaden inom Gamlebo 5 bedöms som tålig.

Med utgångspunkt i Gamlebo 4 bedöms bebyggelseförslaget påverkan på kulturmiljön främst relatera till upplevelsevärde av naturparken söder därom. Bedömningen är att upplevelsevärde av naturparken helt försvinner och att utblickarna mot söder och väster påtagligt förändras.

För Gamlebo 5 bedöms konsekvenserna av bebyggelseförslaget bli att samtliga dokument- och upplevelsevärden knutna till villan försvinner. Upplevelsemässigt samspelar villan med grindstugorna vilket innebär att det miljöskapande värdet påverkas. Tillkommande bebyggelse inom norra delen av fastigheten bedöms inte påverka dokument- eller upplevelsevärden. Den kvarvarande bergsknallen bör respekteras då den hänger samman med den kuperade karaktären mot väster. Bebyggelseförslaget påverkar en betydelsefull del av områdets visuella sammanhang.

Konsekvenserna för Gamlebo 6 bedöms bli att dokumentvärden av naturparken samt dess upplevelsemässiga värden försvinner. Detta eftersom merparten av den ursprungliga naturparken inom fastigheten tas i anspråk. Kvarvarande del av skogspartiet närmast det före detta ålderdomshemmet bedöms inte vara tillräckligt för att upprätthålla den ursprungliga kvaliteten som naturpark (som idag upplevs mer som naturmark).

För Gamlebo 6 bedöms siktlinjer mot norr påverkas i hög grad eftersom naturparken utgör en betydelsefull del av miljön. Sambandet mellan Hemskogen och naturparken bedöms också påverkas eftersom andelen naturmark minskar och kopplingen till Hemskogen blir av bebyggd karaktär. Naturparkens värde som rekreationsyta minskar.

Volymförhållandet och avståndet mellan befintliga och föreslagna hus inom Gamlebo 6 är av stor betydelse för konsekvensbedömningen, där tillkommande volymer bedöms vara för stora. Områdets topografi är också väsentligt för bedömningen eftersom de föreslagna husen placeras i ett högt läge. Reichmann bedömer att de föreslagna husen skapar ett

dominerande inslag i stadsbilden och att de befintliga småskaliga husen minskar i betydelse.

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. Flertalet lägenheter får ekvivalentnivåer runt 50 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen.

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 på uppdrag av HSB utfört en detaljerad riskbedömning avseende urspårning från tunnelbanespåret. 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 uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

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

I riskbedömningen för det befintliga gatuköket som ingår i planområdet konstateras att gatuköket är beläget inom 5 meter från det västra tunnelbanespåret. Det råder höjdskillnad mellan gatuköket och tunnelbanespår (gatuköket är delvis beläget under tunnelbanespåret). Utan riskreducerande åtgärd ger detta en oacceptabelt hög risknivå.

Gatuköket är dock beläget jämte tunnelbanestationen där tunnelbanetågen håller en lägre hastighet och riskreducerande åtgärd i form av befintlig skyddsräler redan är genomförd. Därmed bedöms inga ytterligare åtgärder behövas för gatuköket.

Barnkonsekvenser

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

Hälsoskydd

Planförslaget säkerställer att befintlig gatuköksverksamhet inom del av De gamlas hem 2 fortsatt kan bedrivas. För livsmedelsanläggning krävs anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Tidplan

Granskning

23 mars – 20 april 2016

Antagande

kvartal 2 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planförslaget 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 bekostar och genomför återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- 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 erfordras att staden (exploateringskontoret) och fastighetsägarna (Gamlebo 4, 5 och 6) tecknar exploateringsavtal där ansvar och kostnadsfördelning regleras. Även belysningsstolpar för allmän plats som placeras på kvartersmark i söder ska regleras i avtal.

Före detaljplaneförslagets antagande erfordras att fastighetsägarna till Gamlebo 5 och 6 tecknar avtal med fastighetsägaren till Gamlebo 4 avseende markåtkomst och angöring. Avsikten är att angöring till Gamlebo 5 och 6 säkerställs genom marköverföring från Gamlebo 4.

Före detaljplaneförslagets antagande 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 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/stadsplaner Pl 1104, Dp 96098, Dp 2003-08217 och Pl 3425 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 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 stad och innehåller 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, A-beteckning (kvartersmark), till handelsändamål (kvartersmark).

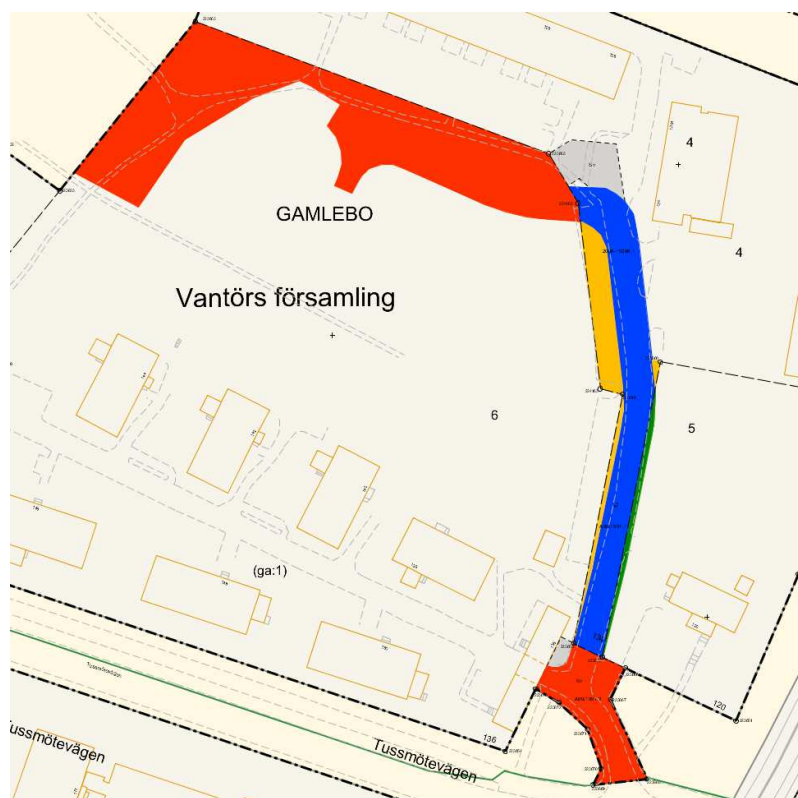
Fastighetsbildning

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

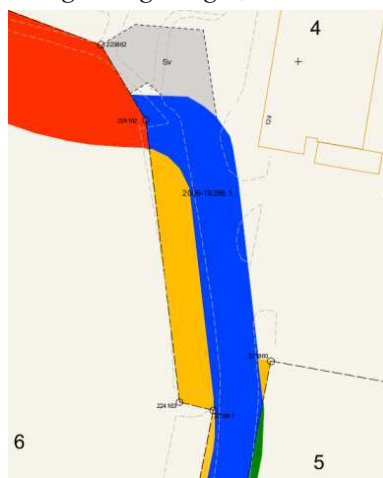
Från Gamlebo 6 avses område utlagt som bostäder i detta planförslag avskiljas till separat fastighet genom avstyckning. Gula områden i bilderna nedan avses genom fastighetsreglering överföras från Gamlebo 4 till Gamlebo 6 respektive Gamlebo 5. Område utlagt som handel inom De Gamlas Hem 2 avses fortsatt

utgöra del av De Gamlas Hem 2 och därmed inte avstyckas till separat fastighet (vilket dock är möjligt).

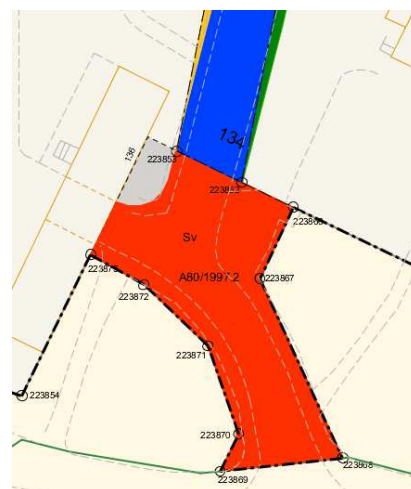
Fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Fastighetsbildning och behov av nya rättigheter och påverkan på befintliga rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.



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 fjärrvärmeledning (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.

Nytt officialservitut avseende parkering som belastar Gamlebo 6 avses bildas till förmån för Gamlebo 4. Servitutet ska säkerställa rätten till parkering för Gamlebo 4 inom markområde som avses överföras från Gamlebo 4 till Gamlebo 6 samt inom markområde söder därom. Möjligheten att bilda sådant servitut och behov av eventuella ytterligare rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.

Nytt servitut avseende belysningsstolpar för allmän plats som belastar Gamlebo 4 och 5 avses bildas till förmån för Svedmyra 1:1.

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

El

Det finns en befintlig nätstation på Tussmötevägen 199 som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Nätstationen kan dock 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. För Gamlebo 6 kommer dagvatten att ledas med svackdike och makadammagasin från östra områdesdelen mot sydöst. Svackdiket förses med bräddavlopp till befintligt dagvattensystem utmed Tussmötevägen.

Kommunens befintliga dagvattensystem i Tussmötevägen är under utredning. Det pågående utredningsarbetet pekar mot att en ny dagvattenledning kommer att behöva anläggas i Tussmötevägen för att åstadkomma tillräcklig kapacitet i och med planförslagets genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.