

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 57 bostäder/hyresrätter inklusive LSS- boende vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel som följer formen på tomten. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

All parkering anläggs i ett underbyggt garage under huset med angöring från Björksundsslingan.

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
Antagande

14 dec 2016 – 25 jan 2017
4:e kvartalet 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning	4
Planhandlingar.....	4
Utredningar	4
Medverkande.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur.....	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	9
.....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service.....	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	19
Konsekvenser	21
Behovsbedömning.....	21
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	21
Landskapsbild/ stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	22
Störningar och risker	22
Ljusförhållanden och lokalklimat	24
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor.....	26
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor.....	29
Genomförandetid.....	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning* (Structor Akustik AB, 2016-09-06)
- *Utredning av dagvattenhantering inom kv. Färgfilmen, Bandhagen, Stockholm stad* (Novamark, 2016-10-04)

I samband med framtagande av program för Trollesundsvägen togs tre utredningar fram; barnkonsekvensanalys, landskapsanalys och trafikutredning.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Renoir Danyar, plankonsult Lina Malm från Ramböll och kartingenjör Anette Jonsson. Från exploateringskontoret har Katarina Johansson, Katarina Kronheffer, Christina Reje Rahmberg och Patrik Berglin medverkat och från lantmäteriet Micael Johansson. Planen har tagits fram i samarbete med Familjebostäder (Valentina Lind) och Tyréns (Caroline Ekeberg och Jonas Haga).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 57 bostäder/hyresrätter och LSS boende vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel som följer formen på tomten vilket möjliggör en skyddad gård som vetter mot den äldre bebyggelsen. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

All parkering anläggs i ett underbyggt garage under huset med angöring från Björksundsslingan.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger vid korsningen Trollesundsvägen-Grycksbovägen inom fastigheten Örby 4:1. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta av totalt cirka 0,4 ha. Fastigheten Färgfilmen 1 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Planområdet är beläget cirka 300 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation.



Flygbild över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utsedd som en av nio tyngdpunkter i staden. Dessa områden ska utredas för en mer omfattande förtätning. Det övergripande målet är att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer

med en stor blandning av boende, parker, verksamheter och service.

Program

Ett planprogram har tagits fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att få till en bra helhet. Inom det aktuella området föreslås i programmet ett vinklat bostadshus i tre till sju våningar.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 november 2013, § 8, redovisning av programsamrådet (Dnr 2012-01049).

Programsamråd skedde under tiden 2013-03-18 - 2013-04-29.



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

Detaljplan

För det aktuella området gäller PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Dp1999-06558, laga kraft vunnen 18 april 2001. Gällande plan medger park- och bostadsändamål.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 15 mars 2012 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 1:4 vid kvarteret Färgfilmen till AB Familjebostäder.

Kommunala beslut i övrigt

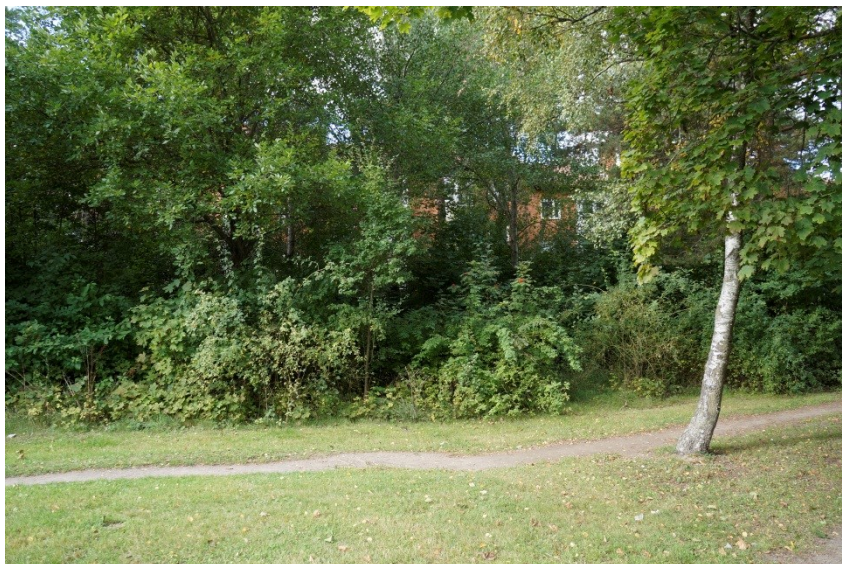
Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemorian för planläggning av cirka 50 lägenheter inom rubricerat planområde.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av ett bevarat naturområde utmed Trollesundsvägen. Grönytan i kvarteret Färgfilmen utgörs framförallt av ung blandskog. En del i mitten utgörs av berg i dagen med hållmark med flera höga tallar.



Blandskog inom kvarteret Diabilden sett från Trollesundsvägen.

Naturvärden

I landskapsanalysen, som togs fram i samband med programarbetet, utpekas planområdet som kärnområde för barrskog. Det anses dock inte hysa höga naturvärden. Det framhävs i analysen att partier med berghällar och dess karakteristiska vegetation bör bevaras vid exploatering av området.

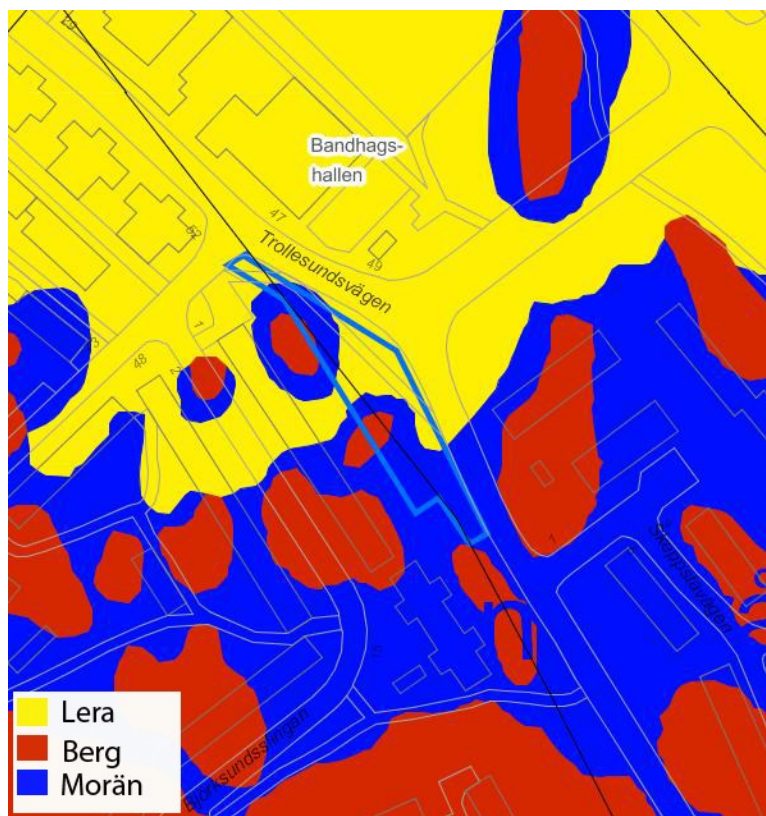
Rekreation och friluftsliv

Planområdets topografiska förhållande och läge gör att rekreationsvärdet är lågt. Dock ger naturen karaktär och en upplevelse av grönska. En stig i östlig-västlig riktning löper genom området. Den förbinder Trollesundsvägen med Läggestavägen. En gångväg i samma riktning löper alldeles norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt Stockholms stads översiktliga geologiska karta består planområdet till stor del av morän, lera och berg i dagen.



Karta över planområdets markförhållande.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Magelungen klassas som mycket känslig. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) april 2015 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus, men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska eftersträvas inom planområdet, d v s genom bl a fördröjning och infiltration.

Nederbörd infiltreras via ytlig infiltration och/eller avvattnas mot Trollesundsvägen. Den branta lutningen på området i väst- östlig riktning innebär att en del av dagvattnet rinner mot gatan vid intensiva regn.

Infiltrationsförmågan varierar på fastigheten då planområdet består till stor del av morän, lera och berg i dagen. Enligt SGU's jordartskarta består större delen av fastigheten av urberg i grunden och av tunt eller osammanhängande lager av morän som ytlager. Övrig del av fastigheten består av postglacial lera.

Området utgörs av naturmark med rik vegetation. Avrinningen från området har beräknats till cirka 30,9 l/s vid ett 10 års regn med varaktighet 10 minuter.

I Trollesundsvägen finns befintliga ledningsstråk. Avloppsledningar i området är ett kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk.

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

Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av olika bebyggelsetypologier: smalhus, punkthus och bostadsbebyggelse med tydlig kvartersstruktur.

I öst består bebyggelsen företrädesvis av flerbostadshus, framförallt är lamellhus i tre till fyra våningar sammankopplade kring gårdar och dominerar stadsbilden. I nordväst finns nyare bebyggelse som är högre och tätare. Vidare finns en eltransformator samt en idrottshall med tillhörande bollplan som tidigare har tillhört gymnasiet. I sydost utgörs bebyggelsen av två äldreboende och smalhus samt ett flerbostadshus i fyra till fem våningar, uppfört i början av 2000-talet.



Flygbild över planområde med omnejd.



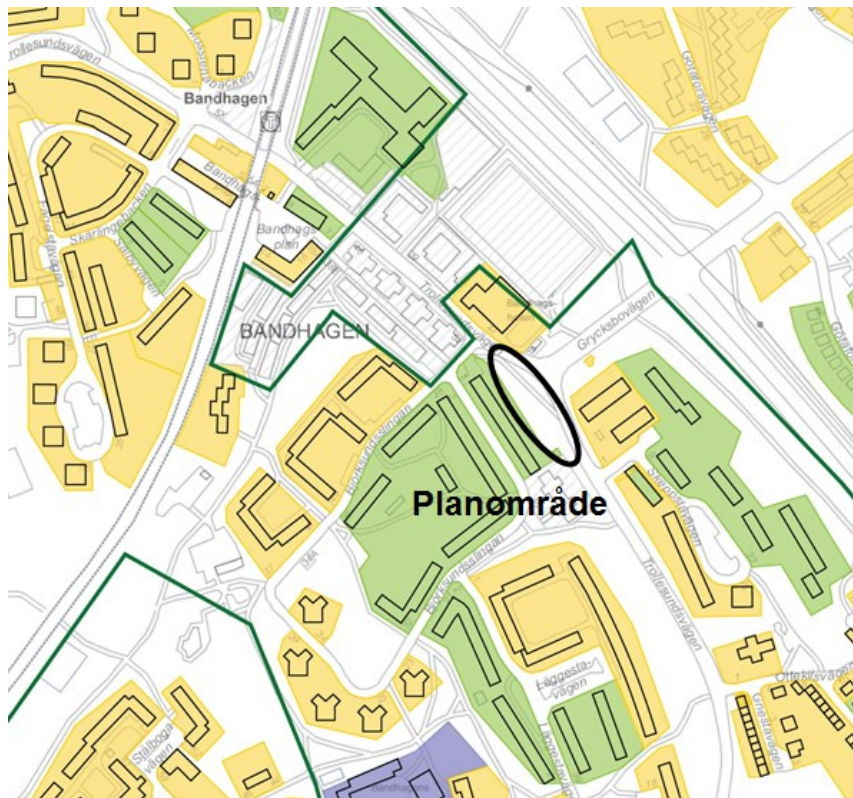
Planområdet i gatubilden

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Kringliggande bebyggelse är både gul- och grönklassad enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering där den grönklassade bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt medan den gulklassade innebär "fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt

värde".



Stadsmuseets byggnadsklassificering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

I närheten av planområdet finns Bandhagens skola och Bäckahagens skola samt ett antal förskolor.

Sjukvård

Vårdcentral för primärvård finns i Högdalens centrum.

Kommersiell service

Stadsdelen Bandhagen har ett centrum med vid tunnelbanestationen. Ytterligare cirka 1500 m bort och i bra bil- och kollektivtrafikförbindelse, ligger Högdalens centrum med ett bredare utbud av kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik och parkering

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

Örbyleden löper norr om stadsdelen och Grycksbovägen utgör en entré mot Bandhagen. Den mesta trafiken till och från området sker på dessa vägar som sedan leds in på stadsdelens största gata, Trollesundsvägen. Även viss biltrafik sker på Skebokvarnsvägen vid stadsdelens nordvästra del.

Vid tunnelbanan finns en välanvänd, mindre infartsparkering. Invid korsningen Grycksbovägen och Trollesundsvägen och i anslutning till idrottshallen ligger en mindre parkering på grusytan. Bland flerbostadshusen finns även ett antal reglerade parkeringar med förhyrda platser. I övrigt råder för närvarande fri gatuparkering inom hela området.

Gång- och cykeltrafik

Det finns flera friliggande gång- och cykelstråk. Flera stråk kopplas samman med smitvägar och trappstigar. För att komma till planområdet behöver man cykla i blandtrafik.

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

Vid tunnelbanestationen finns en större hårdgjord yta som nyttjas för cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 300 meter, från Bandhagens centrum och tunnelbanestation. Bandhagen har goda kommunikationer till resten av staden. Det tar ungefär 18 minuter att resa mellan Bandhagen och Stockholms central. Högdalen, som ligger en station söderut, är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik med bussar till andra viktiga målpunkter i söderort.

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

Tillgänglighet

Trots att området är kuperat med påtagliga nivåskillnader är det möjligt att ordna tillgängliga bostadsentréer och gårdsmiljöer.

Störningar och risker

Luft och partikelhalter

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

Buller

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är stora delar av planområdet bullerstört. Närmast Trollesundsvägen och Grycksbovägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån två meter över mark till mellan 65 och 69 dB(A). Lite längre in på tomten är ljudnivåerna fortfarande höga och uppgår till mer än 55 dB(A). Detta medför särskilda krav på lägenhetsutformningen för att klara gällande riktvärden.

Befintlig eltransformator

Intill idrottshallen och nordost om planområdet finns en transformatorstation som förslås flyttas till norra delen av det aktuella planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Den föreslagna byggnaden placeras längs Trollesundsvägen delvis på kvartersmark inom fastigheten Färgfilmen 1. Den uppförs som lamellhus i vinkel och orienterar sig mot gatan. Byggnaden uppförs i fem våningar från gatans plan och innehåller 57 bostäder inklusive LSS boende.

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



Föreslagen bebyggelse längs Trollesundsvägen sedd från nordost. Illustration Tyréns.

Höjdskillnaden inom tomten är upp till sex meter mot den befintliga bebyggelsen i sydväst varför ett garage på ett naturligt sätt kan anläggas under byggnaden. Garaget nås via en infart från Björksundsslingan vid den norra gaveln.

Befintlig eltransformator, alldeles intill korsningen flyttas till ett nytt läge i vid byggnadens nordvästra gavel i anslutning till korningen Trollesundsvägen och Björksundsslingan.



Illustrationsplan som visar hur den långsmala tomten utnyttjas genom att den planerade bebyggelsen följer Trollesundsvägens dragning med förgårdsmark samt skapar en skyddad innergård. Illustration Tyréns.

Föreslagen byggnad utgörs av en avlång byggnadskropp som delas i mindre enheter innehållande genomgående lägenheter. Den samspelar med den äldre bebyggelsen som består av mindre

hus som sitter ihop längs gatorna. Volymer delas upp så att de trappar ner och följer landskapet liksom befintlig bebyggelse.



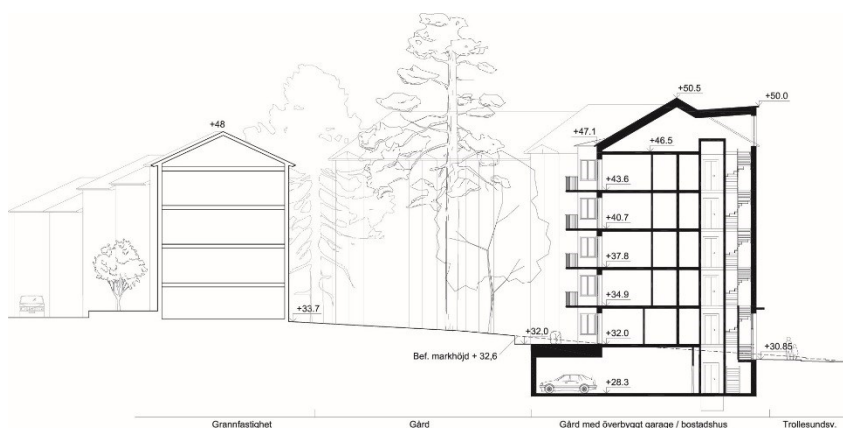
Bebyggelsen mot Trollesundsvägen sedd från Grycksbovägen. Bebyggelsen kommer tillsammans med kommande bebyggelse skapa en tydlig entré till Bandhagen. Illustration Tyréns.

De genomgående lägenheterna får en tyst sida mot gården och sydväst. Där trapphuset är placerat får man en enkelsidig lägenhet mot gården.

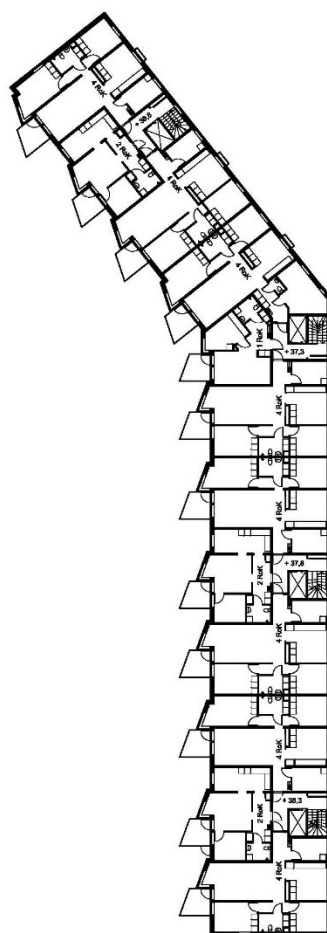
Placering av bebyggelsen och dess orientering mot gatan är av betydelse för stadsbilden och gatans omdaning då föreslagen bebyggelse tillsammans med kommande bebyggelse, kommer att förstärka gatans karaktär och skapa en tydlig och stadsmässig entré till stadsdelen.

Den nya bebyggelsen får en tydligt veckad fasad på gårdssidan, inspirerad av Bandhagens burspråk. Det skapar privata rum för uteplatser mot grannhuset och ger lägenheterna utblickar och ljusinsläpp i flera vädersträck.

En planbestämmelse f3 införs så att fasad mot gården ska utföras med burspråk liksom illustrationslinjen.



Sektion över befintlig bebyggelse, gård och föreslagen bebyggelse. Illustration Tyréns.



Planlösning normalplan. Illustration Tyréns.

Gestaltning

Fasaden mot gatan har en lugn prägel för att skapa en fond till ett i övrigt mycket varierat gaturum. Fasader utförs i puts med ljusockra, vitt och ljus grön fasadkulör. Sockelvåningen markeras

med en fasad av hårdare puts i en ljus grå färgton alternativt ljusa sten-, betong- eller klinkerplattor. Taken utförs som sadeltak och föreslås täckas av en ljusgrå plåt, likt andra hus längs Trollesundsvägen.

Planbestämmelse fl införs med betydelsen att Fasader ska utföras i puts utan synliga skarvar. Bottenvåningen får utföras i puts, tegel eller betong.

Planbestämmelser införs om att tak ska uppföras som sadeltak med minsta taklutning om 20 grader och högsta taklutning om 30 grader. Mot Trollesundsvägen får tak förses med en frontespis per entré/byggnadsdel.

För att skapa en öppenhet mot Trollesundsvägen ska entréer förläggas mot gatan. Entréerna ska vara tydliga och inbjudande. För att accentuera entréerna utförs karmar, dörrslag och handtag i trä.



Perspektiv från Grycksbovägen med bebyggelse som bildar fond i gaturummet med tydliga entréer. Illustration Tyréns.



Perspektiv från Trollesundsvägen som visar tillkommande bostadsbebyggelse samt transformatorstation som är integrerad med garage och terrass. Illustration Tyréns.

Gårdsmiljö

Naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse i söder tas tillvara och utvecklas. Den bearbetade delen av bostadsgården begränsas till området närmast den nya bebyggelsen. Gården utgörs dels av planterbart garagebjälklag och dels av naturmarken som iordningställs till bostadsgård. Gården får gemensamma ytor för samvaro med planteringar, mindre träd, sittplatser och små lektytor för små barn. Gården rymmer även cykelparkering. Gården är skyddad mot buller från biltrafiken.

Utrymmet ovanpå transformatorstationen och infarten till garaget föreslås användas till en terrass för de boende.



Planerad bostadsgård med den äldre bebyggelsen till vänster och den föreslagna bebyggelsen till höger. Illustration Tyréns.

Omgivande parkmiljö

Miljön kring föreslagen bebyggelse avseende park- och gatumiljöer kommer i huvudsak att ändras och merparten av befintlig naturmark tas i anspråk för att ge plats åt föreslagen bebyggelse.

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. I samband med planerad exploatering byggs korsningen och ny gång- och cykelväg anläggs längs Trollesundsvägen.

Biltrafik

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

Bilparkering till samtliga bostäder anläggs i ett underbyggt garage under bostäderna. Angöring till garaget sker via Björksundsslingan.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark i ett garage under huset. Garaget har 28 parkeringsplatser, varav en till tre är handikapplatser. Två bilpoolplatser planeras inom fastigheten Färgfilmen 1 som blir gemensam för båda fastigheterna.

Parkeringstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” som antogs av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i ett parkeringstal på 0,49 bilar per lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

För bostäderna ordnas totalt 141 cykelplatser vilket ger ett cykel parkeringstal på cirka 2,47 cykelplatser/lägenhet eller 2,45 cykelparkering per 100 m² ljus BTA. Cykelparkering inomhus ordnas för 56 cyklar och cykelställ kommer att anordnas utomhus både med och utan tak.

Tillgänglighet

Alla bostäder med tillhörande utemiljö samt entréer och angöring placeras på ett sätt som följer stadens utemiljöprogram och kommer att vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Angöring finns inom 25 meter från entréer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I Trollesundsvägen finns befintliga ledningsstråk.

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

Dagvatten

Novamark har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. I och med att naturmark exploateras och blir hårdgjord ökar vattenavrinningen. Vid 10 års regn kommer avrinningen öka från 30,9 l/s till 51,5 l/s om inga åtgärder vidtas.

Parkeringsytor planeras under tak vilket leder till att oljeavskiljare inte behövs.

Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten lokalt (LOD) är inte optimal, då fastigheten kommer att bebyggas till stor del och markförhållanden innebär begränsad infiltrationskapacitet. Den gröna bostadsgården och omgivande markytor möjliggör ändå viss infiltration och lokal fördröjning av dagvattnet innan det rinner vidare in i ledningssystemet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till ett infiltrations-/perkulationsmagasin. På husets framsida kan ett fördröjningsmagasin i form av rörmagasin utföras. För att avrinningen inte ska påverkas efter en utbyggnad ska fördröjningsmagasin anläggas med en effektiv volym motsvarande minst 15 kubikmeter. Bräddat dagvatten till ledningsnätet bör inte överstiga 30,9 l/s som motsvarar dagens befintliga avrinning mot nordost. Magasinen kan sedan tömmas med ett strypt utflöde och ledas till det befintliga ledningsnätet.

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

Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området. Befintlig transformatorstation vid korsning Trollesundsvägen och Grycksbovägen flyttas till nordväst om föreslagen byggnad inom planområdet.

Ett E-område för transformatorstation säkerställs på plankartan.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Fjärrvärmeledning och telekabel som löper inom planområdet kommer att flyttas.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i form av nedgrävda sopkassuner utmed Trollesundsvägen för att underlätta maskinell hantering. Två stationer med sopkassuner anläggs, den ena vid den nya elnätstationen och den andra vid den sydöstra gaveln. Utrymme

för källsortering anordnas i en friliggande miljöstation invid den sydöstra gaveln.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Planförslaget innebär att gällande parkbestämmelser kommer att upphöra i det aktuella området och ersätts av kvartersmark för att möjliggöra bebyggelsen. Den idag gröna ytan som ligger i fonden av Grycksbovägen kommer att försvinna och ersättas med bostäder. Dock föreslås en trädridå mellan befintligt hus och planerad bebyggelse sparas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget ökar föroreningshalten något jämfört med befintliga förhållanden. Föroreningshalterna i dagvattnet från det aktuella området klassas som låga till måttliga. Planförslaget bedöms inte

påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Val av byggnadsmaterial får inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda gröna ytan bebyggs. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i landskapet och i gatubilden. Föreslagen bebyggelse knyter till form och volym an till kringliggande bebyggelse.

Den planerade byggnaden kommer att betona platsens omdaning och den verkar visuellt på flera nivåer. Direktverkan, bebyggelsen i gaturummet då byggnadens volym bildar en ny front mot stadsdelens entré. Närverkan, bebyggelsen i stadsrummet med byggnadens utformning, utförande och funktionsindelning som bidrar till hur rummet bildas. I viss utsträckning har den föreslagna bebyggelsen silhuettverkan. Gestaltningen bör därför präglas av ett tydligt förhållningssätt på alla dessa tre nivåer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen placeras utanför och nedanför en grannskapsenhet och föreslås få en skala som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Störningar och risker

Buller

Structor Akustik har av AB Familjebostäder fått i uppdrag att utreda ljudnivåer orsakade av vägtrafik och översiktligt utreda vibrationsfrågan.

Enligt utredningen utsätts de planerade bostäderna för buller från trafiken på Trollesundsvägen och Grycksbovägen samt i viss mån av trafiken på Örbyleden.

På gårdssidans markplan beräknas den största delen av området erhålla ekvivalenta ljudnivåer lägre än 50 dB(A) och maximala ljudnivåer lägre än 65 dB(A) vilket ger möjlighet till många alternativa placeringar av gemensamma uteplatser.

Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer mot Trollesundsvägen överskrider alla 55 dB(A) medan alla beräknade ljudnivåer mot

innergården är under eller mycket under 55 dB(A).

Dessa beräkningsresultat leder till att de 19 lägenheterna som enbart har fasad mot innergård innehåller gällande riktvärden. Av de övriga 38 lägenheterna innehåller 36 Avstegsfall A och 2 st. Avstegsfall B. Inga speciallösningar krävs.

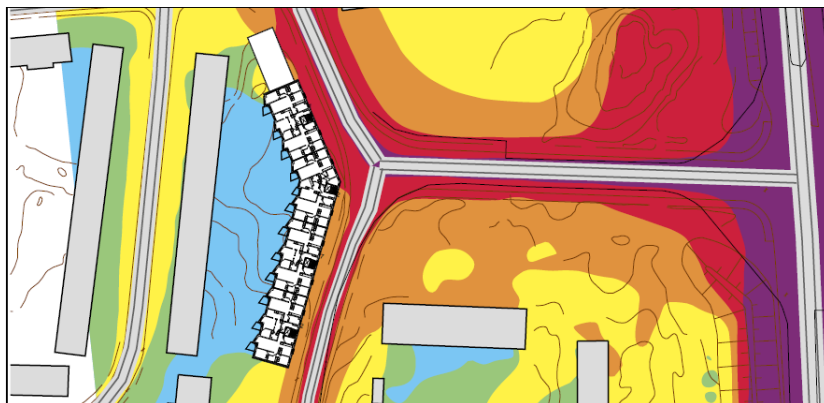
Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster, och bör inte finnas mot de bullerutsatta sidorna. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Trafikflöde på omgivande gator och vägar

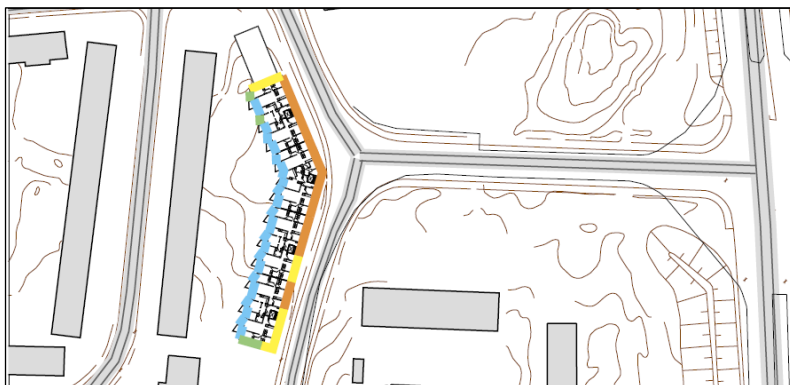
Nedanstående trafikuppgifter, erhållna från trafikkontoret i Stockholm, är från år 2013 och 2014. Trafikflödet har räknats upp med 1 % per år fram till år 2030 enligt rekommendation från trafikkontoret i Stockholms.

Sträcka	ÅMD/Antal fordon per årsmedeldygn	Skyltad hastighet [km/h]	Andel tung trafik [%]
Örbyleden	22 200	70	16
Grycksbovägen	8 300	50	10
Trollesundsvägen N	6 900	50	11
Trollesundsvägen S	3 200	30	7
Björklundsslingan	600	30	2

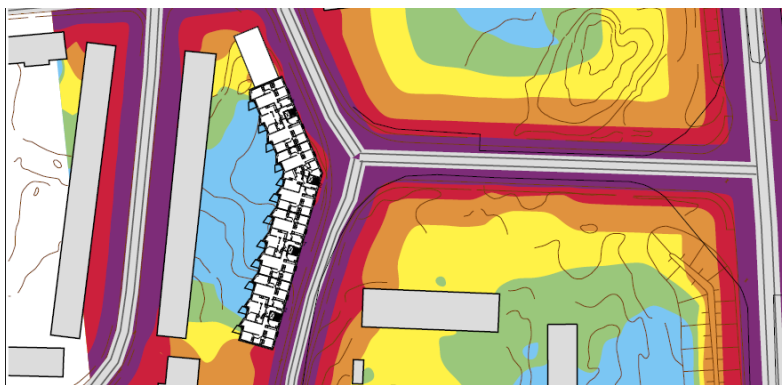
Tabell 1. Trafikflöden år 2030



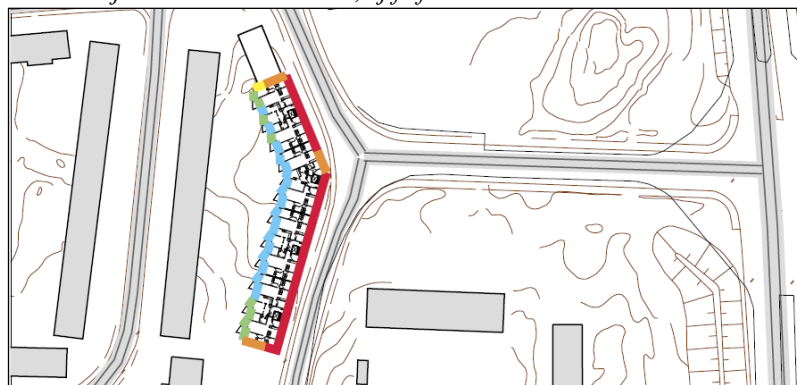
Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark, ej frifält



Ekvivalent ljudnivå, högsta nivå vid någon fasad, frifält



Maximal ljudnivå 2 m över mark, ej frifält



Maximal ljudnivå, högsta nivå vid någon fasad, frifält

Vibration

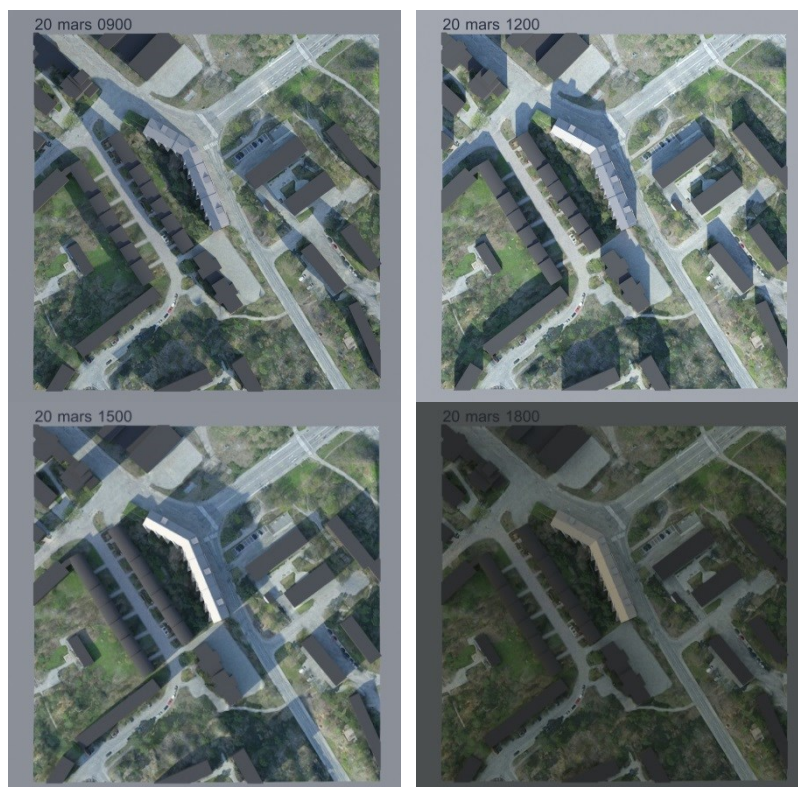
Under förutsättning att byggnaderna grundläggs mot berg så kommer vibrationsproblem från tung trafik normalt inte uppstå.

En planbestämmelse införs om att byggnaden ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek.

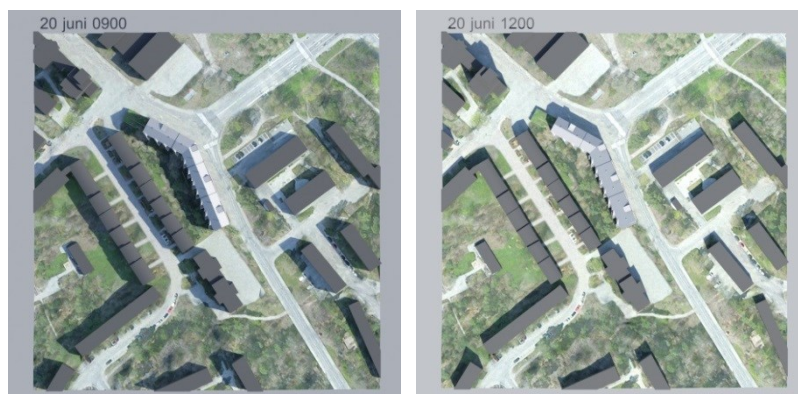
Ljusförhållanden och lokalklimat

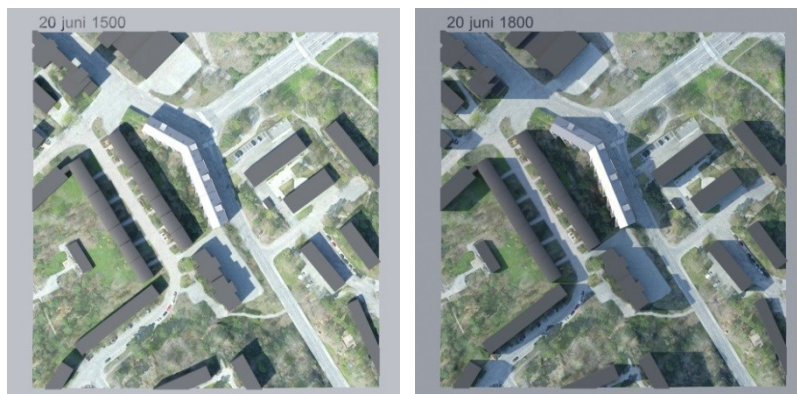
Solstudier har utförts för att klarlägga den föreslagna bebyggelsens inverkan på de befintliga husens dagsljusförhållanden. Föreslagen bebyggelses skuggverkan har

undersökts vid vårdagjämningen och vid sommarsolståndet i slutet av juni. Solstudien visar att delar av bostäderna i kvarteret Lådkameran skuggas på eftermiddagen vid vårdagjämningen. Skuggverkan bedöms ha en acceptabel nivå.



Solstudie vårdagjämning





Solstudie sommarsolståndet

Tidplan

Granskning

14 dec 2016 – 25 jan 2017

Antagande

4:e kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator och park. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Fortum Värme är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 15 mars 2012 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 1:4 vid kv Färgfilmen till AB Familjebostäder.

Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploatören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3544, Pl 3910, Pl 3796, Pl 8554 och Dp1999-06558 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

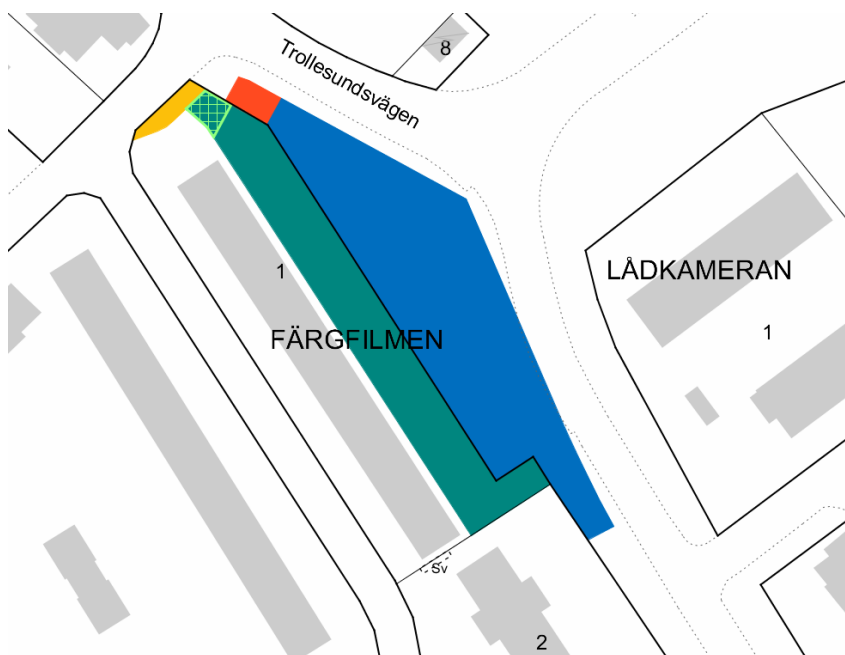
Planområdet utgörs av del av fastigheterna Färgfilmen 1 och Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Färgfilmen 1 är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder.

Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas två fastigheter, en fastighet för bostadsändamål samt en fastighet för teknisk anläggning. Dessa fastigheter bildas genom fastighetsreglering och avstyckning berörande Färgfilmen 1 och Örby 4:1. Färgfilmen 1 avstår mark till den nya bostadsfastigheten samt den nya fastigheten för tekniska ändamål. Vidare förs del av Färgfilmen 1 till Örby 4:1 för att ingå i allmän platsmark (gatumark och parkmark).

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.

Planförslaget får till följd att garage inom de nya bostäderna, planerad teknisk anläggning samt befintlig parkering för verksamhet inom Färgfilmen 1 får gemensam angöring inom "g1" på plankartan. Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för detta ändamål.



Bilden illustrerar planerad fastighetsbildning. En ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Färgfilmen 1 (grönt område) och del av Örby 4:1 (blått område). En ny fastighet för teknisk anläggning (rött område) bildas av del av Färgfilmen 1 och del av Örby 4:1. Gult område förs från Färgfilmen 1 till Örby 4:1 för att ingå i allmän plats. Gemensamhetsanläggning bildas inom grönt rastrerat område.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmänplatsmark.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark. Marken inom kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upplåta marken till AB Familjebostäder. Exploatören avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och staden står för fastighetsbildningskostnaderna.

Ledningar

Staden bekostar nödvändig flytt av fjärrvärmeledning och telekabel.

Grönkompensation

För detaljplanerna Lådkameran, Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen kommer en gemensam grönkompensation att göras. Den befintliga lekplatsen vid Ottekilsvägen kommer att utökas för att kunna erbjuda något för fler åldersgrupper samt kunna ta emot fler barn. En ny aktivitetsyta i anslutning till idrottshallen kommer att anordnas. Den är tänkt att vara en torgyta med möjlighet att stanna, hänga och leka och ska även fungera som passage för gång- och cykeltrafik. Platsen bör innehålla konst.

Projekten bidrar också till stadsdelsförvaltningens arbete med att utveckla Bandängen som stadspark med fler kvaliteter för att möta det ökade besöksstrycket som en ökande befolkning innebär.

Tekniska frågor

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

Genomförandetid

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

Thomas Stoll
Avdelningschef

Renoir Danyar
stadsplanerare