

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv Lådkameran i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2015-14055



*Planområdets läge i stadsdelen*

#### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av cirka 90 lägenheter vid Grycksbovägen och Örbyleden i Bandhagen. De tre bostadshusen utgörs av lamellhus som följer formen på tomten. Byggnaderna är tänkta att tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Diabilden förtydliga Grycksbovägens gaturum och skapa en tydlig entré till Bandhagen från Örbyleden.

Byggnaderna anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla omkringliggande miljön genom sin skala, kulör och detaljer. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan.

Vidare är syftet att ordna parkering och angöring inom egen tomt samt att säkerställa natur och befintliga gång- och cykelvägar.

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

Exploateringsnämnden markanvisade den 15 april 2015 mark för bostäder inom del av fastigheten till Familjebostäder för uppförande av totalt cirka 180 – 200 nya bostäder. Sedan start-PM har det markanvisade området delats upp så att detaljplan nu tas fram för ett delområde.

Detaljplaneområdet ligger söder om korsningen Örbyleden-Grycksbovägen i Bandhagen. Det omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och Lådkameran 1 vid kvarteret Lådkameran och upptar en yta om totalt cirka 0,66 hektar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk för att möjliggöra byggnationen. Parkmarken i fråga bedöms inte ha höga naturvärden eller rekreativvärden.

De planerade bostäderna är så kallade Stockholmshus. Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som tas fram gemensamt av de kommunala bostadsbolagen och stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Målet med dessa hus är att genom en mer effektiv detaljplaneprocess och ett rationellt byggande möjliggöra byggandet av hyresrätter med rimliga hyror.

Området är utsatt för trafikbuller och risk från sekundär transportled för farligt gods. Viktiga utredningsfrågor är buller, risk, dagvatten och grönkompensation. Hänsyn till kulturmiljö, landskapsbild och naturvärden är också viktigt.

Vid exploatering av aktuellt område kommer dess exponerade läge mot Grycksbovägen bli avgörande för utformning och gestaltning av bebyggelsen. Befintlig gång- och cykelväg som idag löper genom området föreslås flyttas närmare Örbyleden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
Handlingar .....	6
Medverkande.....	6
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Bakgrund .....	7
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur.....	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	11
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	12
Pågående planering .....	13
Landskapsbild/stadsbild .....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	14
Offentlig service.....	15
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik.....	16
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag .....</b>	<b>19</b>
Övergripande.....	20
Gård och angöring.....	21
Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	22
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen.....	24
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>27</b>
Behovsbedömning.....	27
Naturmiljö .....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Landskapsbild/stadsbild .....	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	29
Störningar och risker .....	29
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	32
Barnkonsekvenser.....	34
Tillgänglighet .....	34
<b>Tidplan .....</b>	<b>34</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor.....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Ekonomiska frågor.....	36

Tekniska frågor.....	37
Genomförandetid.....	37

## 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, 2016-09-30)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking AB, 2016-11-30)
- *PM Risk - Lådkameran* (Brandskyddslaget, 2016-10-13)

#### Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, 2016)
- *Landskapsanalys, området kring Trollesundsvägen* (Stadsbyggnadskontoret, Stockholm, 2012)
- *Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen* (Stadsbyggnadskontoret, Stockholm, 2013)
- *Trollesundsvägen i Bandhagen, Koncept för gatumiljö* (Exploateringskontoret, Stockholm, 2016)

### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Renoir Danyar, plankonsulter Frida Andersson, Markus Brolin och Lina Malm (Ramböll) och karttekniker Aldona Fogelström. Från exploateringskontoret har Katarina Johansson, Katarina Kronheffer, Christina Reje Rahmberg och Patrik Berglin medverkat och från lantmäteriet Kristian Rosengren. Planen har tagits fram i samarbete med exploitören Familjebostäder AB och Tyréns AB.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av cirka 90 lägenheter vid Grycksbovägen och Örbyleden i Bandhagen. De tre bostadshusen utgörs av lamellhus som följer formen på tomten. Byggnaderna är tänkta att tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Diabilden förtydliga Grycksbovägens gaturum och skapa en tydlig entré till Bandhagen från Örbyleden.

Byggnaderna anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla omkringliggande miljön genom sin skala, kulör och detaljer. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan.

Vidare är syftet att ordna parkering och angöring inom egen tomt samt att säkerställa natur och befintliga gång- och cykelvägar.

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

### **Bakgrund**

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden  
Planområdet ligger sydost om korsningen Örbyleden-Grycksbovägen i Bandhagen. Den omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och en mindre del av fastigheten Lådkameran 1. Området upptar en yta om totalt cirka 0,66 hektar. Stockholms stad är fastighetsägare.



*Flygbild över planområdet.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Regionplan**

I regionplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, framgår att byggandet av nya bostäder bör anpassas till den långsiktiga efterfrågan i regionen. Genom att bostadsmarknadens funktionssätt anpassas ska både hög kvalitet och hög kapacitet uppnås. RUFS 2010 lägger stor vikt vid att minska segregation, vilket bland annat ska ske genom att bygga blandade bostadsformer.

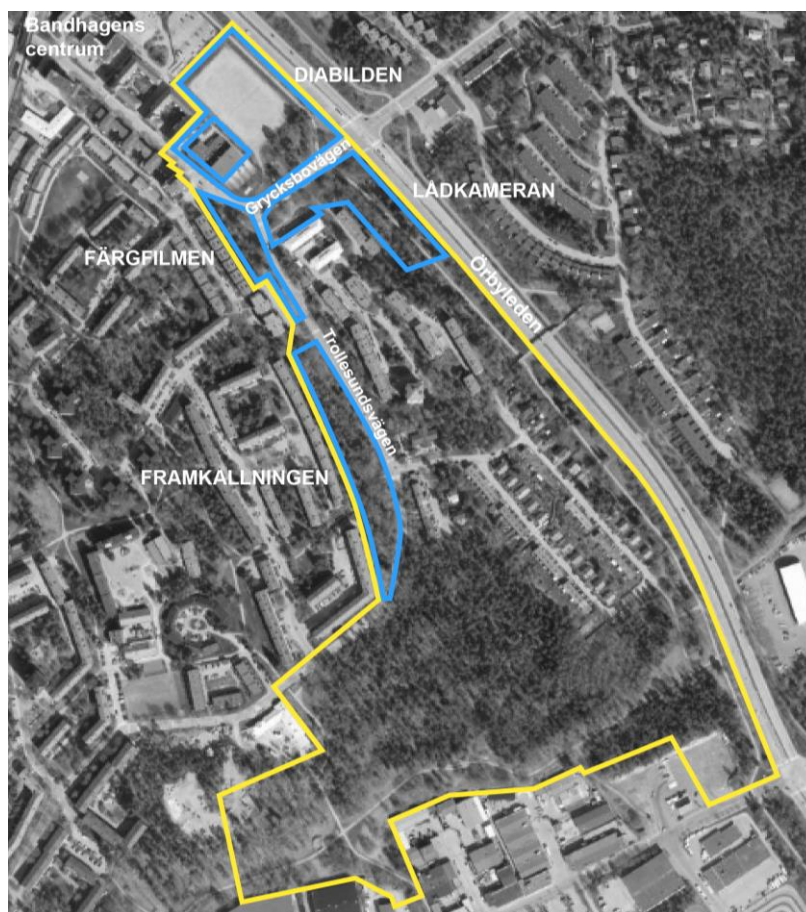
#### **Översiktsplan**

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

#### **Program**

Under 2012-2013, när tre områden i Bandhagen markanvisades till fyra olika exploatörer, togs ett planprogram för del av Trollesundsvägen fram, *Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen*. Planområdet är föreslaget som en lämplig bebyggelseyta i programmet.





*Programområdet markerat med gult och de pågående detaljplanerna markerade med blått.*

#### Detaljplan

För området gäller PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Pl 3420 B, fastställd 30 mars 1950. Gällande planer medger park, allmän plats och allmänt ändamål.

#### Kommunala beslut i övrigt

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material och förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 15 april 2015 mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Lådkameran till Familjebostäder för uppförande av cirka 180 – 200 nya bostäder. Sedan start-PM har det markanvisade området delats upp så att detaljplan nu tas fram för ett delområde.

#### Riksentressen

Väg 229 är riksentresse för regional och interregional trafik.

#### Naturresevat/Natura 2000

Det finns inga naturresevat eller Natura 2000-områden i närheten av planområdet.

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

Planområdet består av ett naturområde vid Örbyleden samt en gräsyta längs Grycksbovägen. Naturmarken består till viss del av blandskog med högvuxna tallar samt ädellövskog.

##### Naturvärden, rekreation och friluftsliv

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

#### **Geotekniska förhållanden**

##### Markförhållanden

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



*Byggnadsgeologiska kartan över Stockholm.*

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Översvämningsrisker**

Stockholm Vatten har gjort en skyfallsmodellering som visar möjliga översvämningsrisker vid ett intensivt skyfall med 100 års återkomsttid. Denna modellering har tagit hänsyn till möjliga klimatförändringar fram till år 2100. Enligt den översiktliga analysen finns inte någon översvämningsrisk i området.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2016 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**

En dagvattenutredning har gjorts vars syfte är att beskriva dagvattensituationen inom planområdet före och efter exploatering av fastigheten. Förutsättningen för utredningen är att dagvattenflödet samt föroreningstransporten inte ska öka efter exploatering.

På grund av att området är beläget på berg och lera bedöms möjligheterna att lokalt omhänderta dagvatten från tak och parkeringsytor begränsade.

Tillrinningen av dagvatten till planområdet förhindras i stor utsträckning av diken längs gata och bedöms därmed vara liten.

Markytan inom planområdet är relativt plan och inga vattendelare finns noterade. Söder om planområdet finns ett antal höjder som bedöms dela de olika tillrinningsområdena. Inom planområdet finns inga tydliga lågpunkter som riskerar att ansamla vatten vid kraftigare regnfall. I samband med höjdsättningen är det dock av stor vikt att de tillkommande byggnaderna läggs högre än gatumark så att vatten leds från byggnaderna mot gatumark.

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.

Söder om planområdet består bebyggelsen företrädesvis av flerbostadshus men även av ett äldreboende. Lamellhus i tre till fyra våningar dominerar stadsbilden. I nordväst finns nyare bebyggelse med tätare struktur än den äldre.



*Bebyggelse på fastigheten Lådkameran 3.*





*Entré från Trollesundsvägen till området söder om planområdet. Till vänster syns äldreboendet och till höger ursprunglig bebyggelse.*

### **Pågående planering**

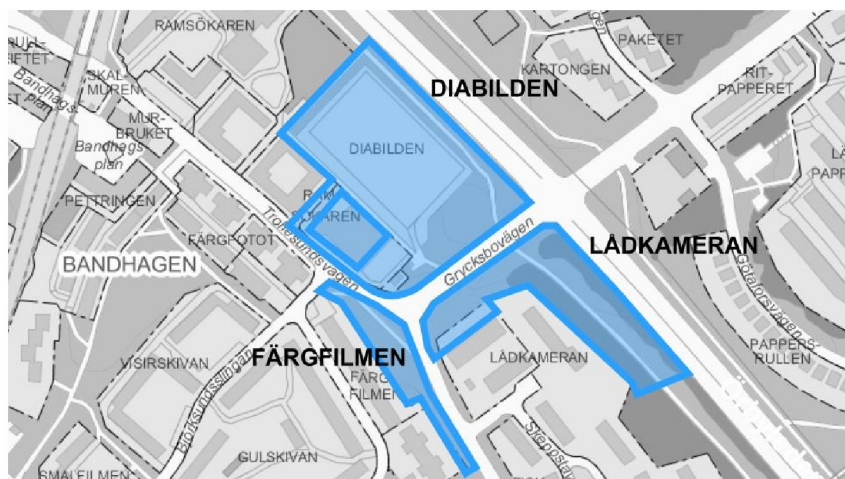
Föreslagen bebyggelse i kvarteret Lådkameran, Diabilden och Färgfilmen är tänkt att förstärka gatans karaktär och skapa ett tydligt gaturum och urban entré till Bandhagen.

#### **Kvarteret Färgfilmen**

Väster om det aktuella planområdet ligger kvarteret Färgfilmen, där detaljplanering pågår för bebyggelse av vinklat lamellhus i 5 våningar med 57 lägenheter.

#### **Kvarteret Diabilden**

Norr om kvarteret Lådkameran pågår planarbete för kvarteret Diabilden som föreslås möjliggöra cirka 400 bostäder i 4 till 7 våningar.



*Pågående detaljplaner vid korsningen Trollesundsvägen/Grycksbovägen.*

**Landskapsbild/stadsbild**

Bandhagen är ett karaktäristiskt område men saknar tydlig entré vid infart från Örbyleden/Grycksbovägen. Detta beror till stor del på bullervallarna som anlagts mellan Örbyleden och Bandhagens bebyggelse. Bullervallarna skymmer sikt och skapar osäkerhet avseende orientering och överblick över omkringliggande områden.

Bandhagen har generellt, i sin ursprungliga utformning, en gles bebyggelsestruktur med relativt låga byggnader, berg i dagen och naturmark mellan bebyggelsen.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kulturhistorisk klassificering

Stadsmuseet 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 samlas.

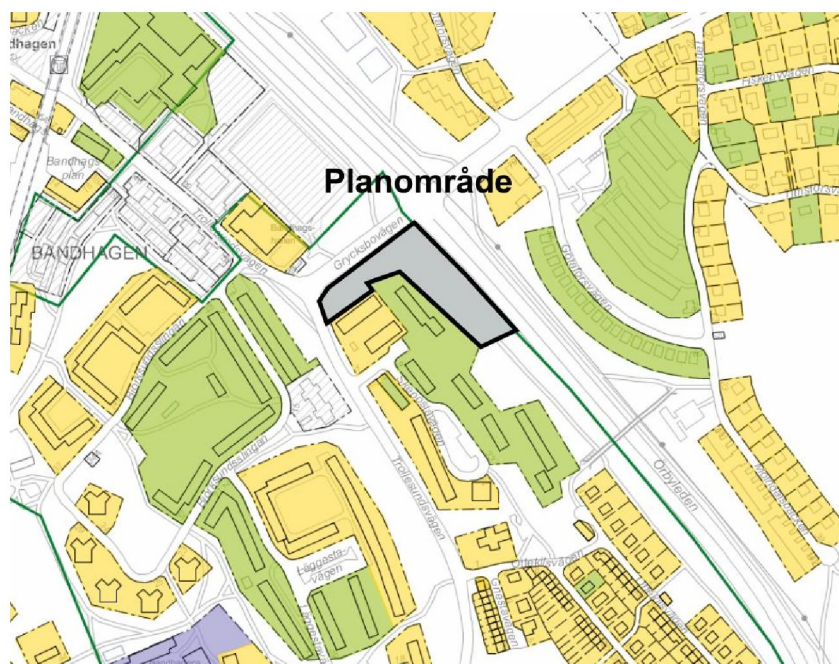
Bostadsbebyggelsen söder om planområdet är karaktäristisk i sin utformning av fasad, takvinklar, entréer och balkonger med mera. Eftersom planområdet direkt kopplar till en av dessa byggnader är det mycket viktigt att den nya bebyggelsen harmonierar med den befintliga avseende exempelvis materialval.



*Del av planområdet som idag utgörs av parkmark. Intilliggande bebyggelse på fastigheten Lådkameran 3, syns i bakgrunden.*



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".



*Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.*

### **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 mindre centrum med begränsat utbud vid tunnelbanestationen som är belägen 350 meter från planområdet. 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 bilparkering i stadsdelen  
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, en sekundär transportled för farligt gods, löper nordöst 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. Biltrafik sker även på Skebokvarnsvägen vid stadsdelens nordvästra del.

Vid tunnelbanan finns en välanvänd, mindre infartsparkering. Bland flerbostadshusen finns ett antal reglerade parkeringar med förhyrda platser. I övrigt råder idag gratis gatuparkering inom hela området.

### Gång- och cykeltrafik

Det finns flera friliggande gång- och cykelstråk i närheten av planområdet. Flera stråk kopplas samman med smitvägar och trappstigar. För att komma till planområdet med cykel behöver man cykla i blandtrafik eller på gång- och cykelväg längs Örbyleden.

Cykelstråket längs Örbyleden binder samman flera områden i söderort. På östra sidan om Örbyleden är stråket utpekad som pendlingsstråk i Stockholms stads cykelplan (2012). Stråket på västra sidan är utpekad som huvudstråk.





*Cykelstråket väster om Örbyleden.*

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

I området kring planområdet, längs Trollesundsvägen och Grycksbovägen, finns trottoar för gångtrafikanter.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 350 meter, från Bandhagens centrum och tunnelbanestation. Bandhagen har en god koppling till resten av staden. Det tar ungefär 18 minuter att resa mellan Bandhagen och T-centralen. 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

Planområdet är relativt plant vilket gör det relativt enkelt att anlägga tillgängliga bostadsentréer och gårdsmiljöer.

#### Störningar och risker

##### Luft och partikelhalter

Enligt de luftföroreningskartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund tagit fram från 2015 klaras normvärdet för

partikelhalten (PM10) på  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal inom kvarteret Lådkameran. Miljökvalitetsmålet på  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  överskrids på en liten del av planområdet.

Normvärdet för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>)  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  klaras inom hela planområdet.

#### Farligt gods

Örbyleden är klassad som en sekundär led för farligt gods vilket betyder att bebyggelse inte får placeras närmare vägen än 25 meter.

Örbyleden är en möjlig riskkälla genom förekommande transporter av farligt gods på vägen som vid en olycka kan påverka det aktuella planområdet. Utöver sekundär transportled för farligt gods ingår även Örbyleden i omledningsvägnätet för Södra Länken, vilket innebär att vid avstängning av denna kommer trafiken att ledas om via Örbyleden.

Det finns ett antal verksamheter utmed vägens upptagningsområde som ger upphov till transporter med farligt gods på vägen. Utifrån förekommande transporter med farligt gods på aktuell sträcka görs bedömningen att det är följande scenarier som vid en olycka kan innebära påverkan mot det aktuella planområdet: olycka med brännbara gaser eller olycka med brännbara vätskor.

En översiktlig bedömning är att risknivån i området varken är acceptabel eller oacceptabel, utan ligger inom det område där säkerhetshöjande åtgärder ska övervägas.

#### Elektromagnetiska fält

På östra sidan om Örbyleden har idag Svenska kraftnät en luftledning som ska ersättas av en 420 kV markförlagd kabel mellan den planerade bebyggelsen och Örbyleden. Det finns även en befintlig 110 kV markförlagd kabel.

Det finns områden där utbyggnaden av bebyggelse inom planområdet står i konflikt med kabeln. En markförlagd kabel genom området kan påverka och begränsa möjligheten till bebyggelse. Ny bebyggelse bör inte uppföras närmare än 12,5 meter från centrumlinjen för att uppnå försiktighetsmättet på  $0,4 \mu\text{T}$  och innehålla ett toleransavstånd.

Som försiktighetsprincip rekommenderar Miljöförvaltningen att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4  $\mu$ T (årsmedelvärde) överskrids (med stöd av Socialstyrelsens meddelandeblad juni 2005).

#### Buller, vibrationer

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är nästan hela planområdet bullerstört vilket medför särskilda krav på lägenhetsutformningen för att klara gällande riktvärden.

Närmast Örbyleden 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 mellan 60 och 64 dB(A). Längst in på tomten finns ett område där ljudnivåerna ligger på 55 till 59 dB(A).

Fastigheten består till övervägande del av urberg och ett tunt lager morän. Marken närmast Grycksbovägen består av lera vilket kan ge upphov till störande vibrationer för kommande bebyggelse.

#### Befintlig eltransformator

Intill idrottshallen nordväst om planområdet finns en transformatorstation som kommer att flyttas och integreras med bebyggelsen i den norra delen av kvarteret Färgfilmen.

#### Planförslag

Första etappen av Stockholmshusen, där detaljplan för del av kvarteret Lådkameran ingår, startade i november 2015.



*Illustrationsplan framtagen av Tyréns.*

### Övergripande

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 90 hyreslägenheter i tre byggnadsvolymer. Husvolymerna är placerade längs Grycksbovägen och Örbyleden så att de skapar en tydlig gräns mellan gata och gård. En öppning mellan husvolymerna finns längs Grycksbovägen, där den befintliga busshållplatsen kan rymmas och en passage samt genomsikt genom kvarteret tillåts.

En smal och tydligt inramad gårdsyta skapas kombinerat med ett gårdsstråk som fungerar som angöringsväg för de nya bostäderna. Gårdsstråket leder ut genom ett släpp i bebyggelsen mot Örbyleden och här fortsätter angöringsvägen till de bostadsentréer som vetter mot den sidan. Mot Örbyleden placeras också parkeringsplatser för kvarteret samt möjlighet att vända med sopbil.

Alla tre husen är fem våningar höga med fasader utformade enligt Stockholmshusens gestaltningskoncept.



*Fasad mot nordväst, Grycksbovägen, Tyréns.*

### Gård och angöring

Genom planteringarnas uppdelning i mindre ytor undviks karaktären av genomfartsgata, då ingen tydlig vägsträckning avtecknar sig över gården. Biltrafikanter tvingas automatiskt att sänka farten på grund av den genomtänkta placeringen av rabatter som kräver låg hastighet.



*Perspektiv från gården, källa Tyréns.*

Intill sockelvåningen mot Grycksbovägen finns grön förgårdsmark. Husvolymen lämnar utrymme för en stor tall som behålls i västra kanten av planområdet, detta för att förstärka befintliga kvalitéer längs denna gata.

### Gator och trafik

#### Biltrafik

Infart föreslås ske från Trollesundsvägen. Det ges möjlighet att från området svänga in på befintlig lokalgata i den äldre delen av samma område. Bilparkering inom ramarna för Stockholmshusprojektet sker i största möjliga mån i markplan. Markparkeringen kommer att placeras mellan den nya bebyggelsen och Örbyleden.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråket som i dagsläget löper innanför en bullervall med bullerplank längs Örbyleden kommer att flyttas närmare Örbyleden där ett nytt bullerplank kommer att tjäna som bullerskydd.

#### Kollektivtrafik

I planområdets nordvästra kant finns en busshållplats för linje 173 mot Skarpnäck och linje 161 mot Bagarmossen. Nattbuss 195 mot Stockholm C ersätter tunnelbanan nattetid. Vid busshållplatsen kommer det att finnas ett släpp i bebyggelsen där viktiga siktlinjer sparas och en yta för passage kommer att byggas.

#### Tillgänglighet

Tillgänglig angöring till byggnaderna kommer att ske både från Grycksbovägen och från innergården. Det kommer att finnas handikapparkeringsplatser på innergården.

#### P-tal

Totalt finns i förslaget 38 parkeringsplatser för bil, varav 35 stycken vanliga p-platser och tre stycken för handikapp. 11 av p-platserna är tänkta för lokaler. Parkeringstalet är planerat till 0,3 bilplatser per lägenhet vilket också är i enlighet med Stockholmshuskonceptet.

#### Cykelparkering

Totalt finns i förslaget cirka 225 stycken cykelparkeringsplatser, varav 87 stycken inomhus och 138 stycken utomhus. Cykelparkeringstalet är planerat till 2,5 cyklar per lägenhet.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

I Trollesundsvägen finns befintliga ledningsstråk. Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. VA-ledningen i anslutning till området kommer fortsatt att ligga i gatan.

#### Dagvattenhantering

Grönytor på gården möjliggör infiltration av regnvatten. Fördröjning och rening av dagvatten kommer att ske genom nedgrävda makadammagasin med en sammanlagd kapacitet på 110 m<sup>3</sup>. På grund av dessa åtgärder beräknas inte flödet från området öka efter planerad exploatering.





*Föreslagen placering av makadammagasin.*

#### El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området. Svenska kraftnäts planerade 420 kV markkabel förläggs mellan Örbyleden och byggnaderna i planområdet. Delar av denna förläggs på kvartersmark vid parkering och säkras med ett U-område. I det fortsatta planarbetet får bebyggelsens placering studeras vidare i förhållande till markkabeln för att säkerställa att försiktighetsmått för elektromagnetisk strålning hålls.

#### Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Fjärrvärmeledning och gasledning flyttas och samförläggs med VA-ledningen i gatan.

#### Avfallshantering

Avstånd mellan nedkast för hushållssopor och tillgänglig entré varierar mellan cirka 20-37 meter. Avfallshantering sker i form av nedgrävda sopkassuner utmed Trollesundsvägen för att underlätta maskinell hantering. Utrymme för källsortering anordnas i en friliggande miljöstation.

#### 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.

Angöring för räddningstjänstens fordon sker från Grycksbovägen och från innergården via infart från Trollesundsvägen.

### **Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen**

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnader ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad. Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.





*Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Enligt Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås rum i sockelvåningen klara 3,2 meter i rumshöjd. Huvudentré placeras mot gata. Illustration över fasad sedd från Örbyleden, källa Tyréns.*



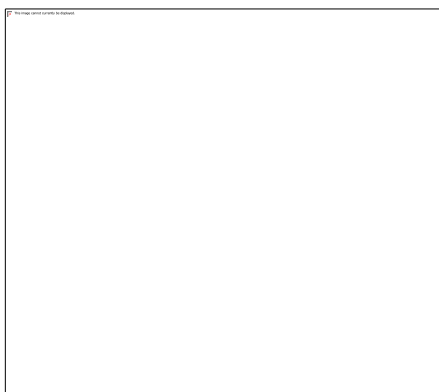
*Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.*



*Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Bild White.*



*Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.*



*Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.*



*Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson.*

### Bebyggelse

Byggnadernas typologi och höjd anpassas till den omgivande bebyggelsen och till den framtida utformningen av Örbyleden som ett urbant stråk. Huvudentréer är placerade mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Balkonger får endast placeras mot gård. Balkonger är inte aktuella mot Grycksbovägen då ett mer stadsmässigt uttryck

eftersträvas i detta läge. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad då allt för stora balkonger inskränker på gårdsrummet.

Taket är utformat som ett valmat tak eller ett sadeltak i en takvinkel som relaterar till befintlig bebyggelse. Hisstopp och fläktrum inryms inom takformen.

Lokaler planeras i bottenvåningen mot Grycksbovägen. Sockelvåningen utgörs av tegel. Mot gården har fasaden en ljusare kulör för att erbjuda ljusa vistelsezoner.

Omgivande miljö, park, gaturum

Perennplanteringar är ett karaktärsskapande inslag på utsidan av kvarteret och skapar en grön förgårdsmark. En befintlig tall vid korsningen Grycksbovägen och Trollesundsvägen sparas.



*Perspektiv från Grycksbovägen, källa Tyréns.*

## 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**

Delar av den idag obebyggda gröna och delvis skogsbeklädda marken kommer genom planförslaget att bebyggas.

Området utgör ett värdefullt inslag i landskapsbilden. Delar av planområdet ingår i ett spridningssamband för barrskog, men hyser inga höga naturvärden. Både landskapsbilden och till viss del barrskogssambanden påverkas av exploateringen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2016 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus, men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Detta eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen då rening och fördröjning av dagvatten sker redan i makadammagasinen på den egna fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid kommunalt reningsverk för att därefter släppas ut till recipient via kulvert.

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

### **Landskapsbild/stadsbild**

Stadsbilden kommer att påverkas genom att idag obebyggd grön yta bebyggs. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i landskapet och i gatubilden. Föreslagen bebyggelse knyts till form och volym an till befintlig och planerad bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att betona platsens omdaning och den verkar således visuellt på främst två nivåer: genom direktverkan (bebyggelsen i gaturummet då bildar byggnadens volym en ny front mot stadsdelens entré) och närverkan (bebyggelsen i stadsrummet: byggnadens utformning, utförande och funktionsindelning bidrar till hur rummet bildas)

Sannolikt finns även påverkan på silhuetten (bebyggelsen i landskapet). Gestaltningen bedöms präglas av ett tydligt förhållningssätt på alla dessa tre nivåer.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöra en ny årsring i Bandhagens bebyggelsehistoria tillsammans med resterande pågående planer längs Trollesundsvägen. Områdets kulturhistoriska klassning ställer krav på tillkommande byggnaders gestaltning. Den nya bebyggelsen föreslås få en storlek, orientering och 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**

Aktuell trafikbullerutredning är gjord med utgångspunkt i att befintlig bullerskyddsskärm och bullervall kommer att tas bort till förmån för kommande bebyggelse.

Då detaljplanearbetet påbörjades efter 2015-01-01 gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Detta betyder att gällande riktvärden är 55/60 dBA vid fasad i ekvivalent ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Riktvärde för maximal ljudnivå vid uteplats är 70 dBA.

Vid markplan på byggnadens innergård beräknas det finnas områden som klarar riktvärdena för uteplats, 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Områdena är dock begränsade och beroende på vidare planering kan det komma att behövas lokala skärmar för att innehålla riktvärdena vid önskad placering av gemensam uteplats.

Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot Grycksbovägen och Örbyleden överskrider alla 60 dBA före åtgärder. Fasaden mot Trollesundsvägen erhåller dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 60 och 62 dBA före åtgärder.

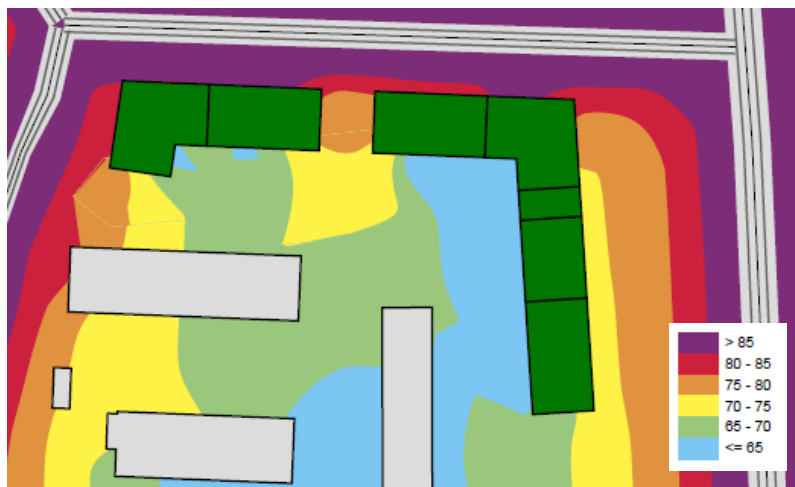
Alla fasader mot innergård erhåller maximala ljudnivåer under 70 dB(A). Hus 1, 2 och 3 erhåller dygnsekvivalenta ljudnivåer  $\leq 55$  dBA vid alla fasader mot innergård. Huset längs Örbyleden utsätts för reflexer från grannhuset vilket gör att den dygnsekvivalenta ljudnivån 55 dBA överskrids på de övre planen i delar av huset.

Merparten av lägenheterna innehåller riktvärdena. För övriga fordras speciallösningar med inbyggda och völdämpade balkonger och/eller enklare balkongskärmar i glas mot innergård.

Ljudnivån för föreslagen bebyggelse kommer troligtvis att påverkas i positiv riktning av den bullerskyddsskärm som föreslås som skydd för befintlig bebyggelse.



*Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark, dygn [dBA].*



*Maximal ljudnivå 1,5 m över mark dag, kväll, 5:e passagen [dBA].*

Trafikbullerutredningen betonar vikten av att vid produktion av den nya bebyggelsen undvika att placera byggnaderna direkt på den del av fastigheten vars grund består av lera. Detta beror på att det finns risk för att vibrationer uppstår.

#### Dagvatten

Vid exploatering av fastigheten behövs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på VA-nät och det kommunala reningsverket. För att uppnå detta föreslås att dagvattnet leds till två makadammagasin om totalt 110 kubikmeter innan det ansluts till befintligt VA-nät.

Makadammagasinen är dimensionerade för att uppnå erforderlig rening och fördröjning av dagvattnet. Efter fördröjning i magasinerna är flödet från området detsamma som före exploatering. Utgående, årliga, mängder föroreningar reduceras genom rening i makadammagasinen till en nivå som väsentligt underskrider föroreningstransporten före exploatering. Detta innebär minskad belastning på reningsverket.

#### Översvämningsrisker

Det föreligger inga översvämningsrisker i området varken före eller efter planerad exploatering.

#### Farligt gods

Bidraget till risknivån från aktuellt scenario bedöms vara relativt högt både när det gäller risk för olycka med brännbara gaser och risk för olycka med brännbara vätskor. Säkerhetshöjande åtgärder för att minska risken bedöms vara nödvändiga.



Följande åtgärder bedöms vara lämpliga att vidta för den planerade bebyggelsen:

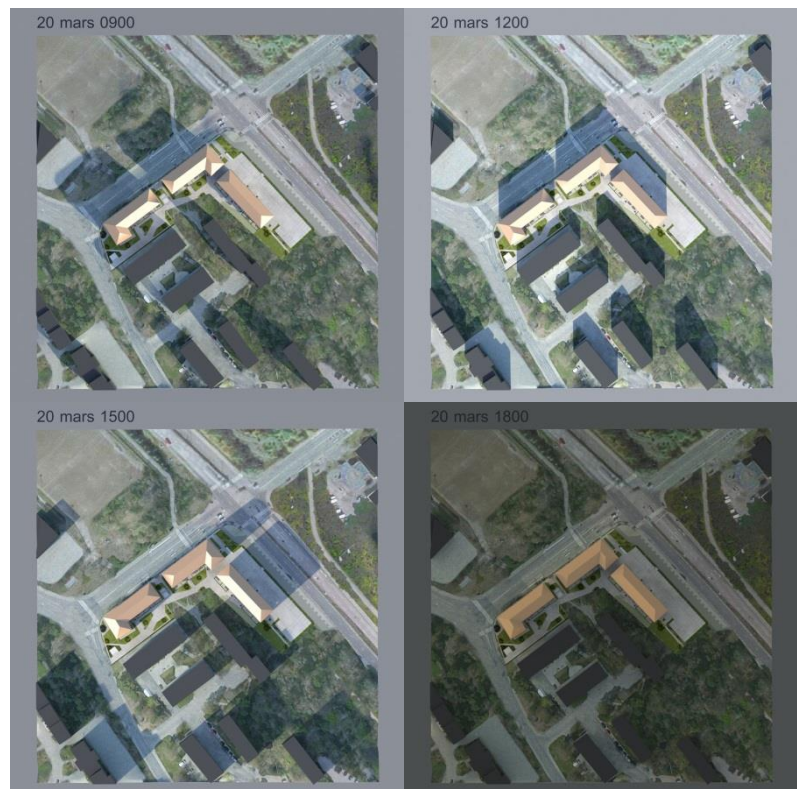
- Ingen stadigvarande verksamhet inom 25 meter från Örbyleden (mätt från vägkant). Gång- och cykelvägar samt markparkering inom området kan accepteras.
- Byggnader som exponeras mot vägen och ligger inom 75 meter bör utföras så att utrymning är möjlig mot en trygg sida, dvs. en sida som inte vetter mot Örbyleden.
- Byggnader som exponeras mot vägen och ligger inom 75 meter bör utföras så att friskluft tas från en sida som inte vetter mot Örbyleden.
- Fasader som exponeras mot Örbyleden inom 30 meter från denna bör utföras så i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster och glaspartier i dessa fasader bör uppfylla brandteknisk klass EW 30. Fönster kan vara öppningsbara (om inte krav på brandglas i fönster föreligger enligt Boverkets byggregler).
- Inga uteplatser eller balkonger bör uppföras exponerat mot Örbyleden inom 30 meter från denna.

Planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras enligt plan förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas.

### **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 skuggverkan hamnar på en acceptabel nivå vilket innebär att en negativ skuggeffekt inte uppkommer för de närboende varken under vårdagsjämning eller under sommarhalvåret.





*Solstudie vårdagjämning, Tyréns.*



*Solstudier sommarsolståndet, Tyréns.*

**Barnkonsekvenser**

Planförslaget förväntas inte innebära några större konsekvenser för barnen då ingen förskola eller skola direkt påverkas.

Konsekvenser som kan uppstå av exploatering i området är ett ökat behov av lekplats och annan yta för lek vilket bör tillgodoses.

Positiva konsekvenser för barn kan vara att man genom planens genomförande bidrar till att skapa en trygg gårdsmiljö, till skillnad mot dagens parkmark, öppen mot den trafikerade Grycksbovägen, där ingen säker lekyta finns.

För de barn som kommer att bo i planområdet kommer gården att bli trång och smal. Endast utrymme för småbarnslek kommer att kunna tillgodoses.

**Tillgänglighet**

Handikappsparkeringsplatser kommer att finnas inom 25 meter från alla entréer.

**Tidplan**

Samråd	14/2- 14/3 2017
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

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

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor sköts av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av avtal.
- Byggherren 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 april 2015 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Lådkameran till AB Familjebostäder.

Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploatören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.

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

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3544 och Pl 3420 B upphör att gälla inom planområdet.

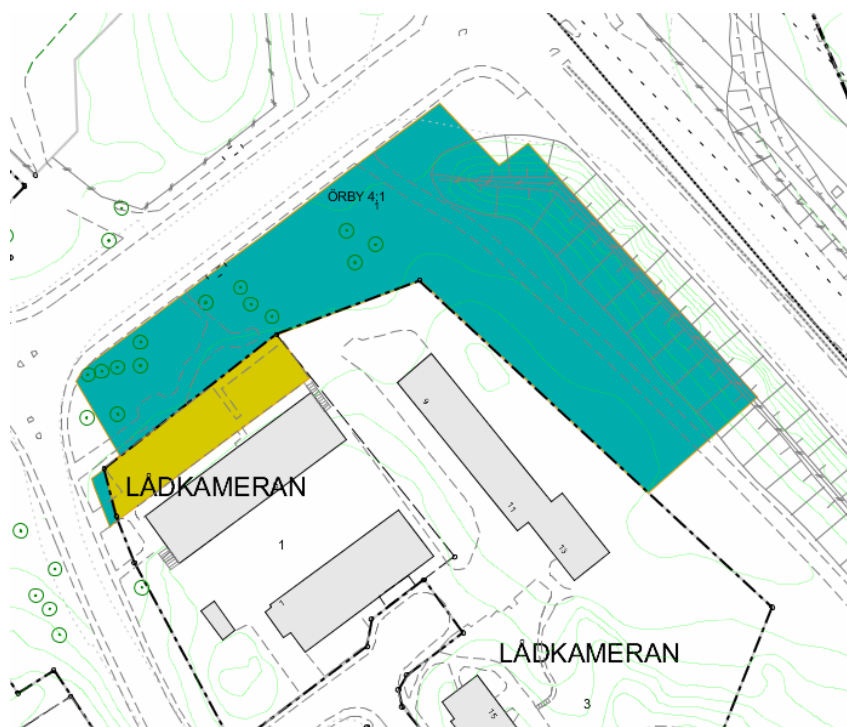
#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet utgörs av del av fastigheterna Lådkameran 1 och Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Lådkameran 1 är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter AB. Familjebostäder kommer att få tomträtt för området.

#### Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas en fastighet för bostadsändamål genom fastighetsreglering och avstyckning som berör Lådkameran 1 och Örby 4:1.

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



*Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blått område styckas av från fastigheten Örby 4:1 och gult från Lådkameran 1.*

#### Ledningsrätter, servitut

Rätt till allmännyttiga ledningar inom u-område säkras med ledningsrätt eller servitut. Markreservat har avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) inom kvartersmark mot Örbyleden.

#### Användning av mark

I detaljplanen redovisas avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

#### Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark. Staden kommer att upplåta marken inom kvartersmark med tomträtt till AB Familjebostäder.

Staden genom exploateringskontoret ansöker och bekostar fastighetsbildning.

#### Ledningar

Staden bekostar nödvändig flytt av fjärrvärme, gas- och spillvattenledning.

#### 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.