

Planområdets läge i stadsdelen

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 61 bostäder/hyresrätter vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel och följer formen på tomten. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen med en bottenvåning en halv trappa upp. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. 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

Plansamråd	1 juni – 13 juli 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Innehåll

Inledning.....	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	7
Natur.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Dagvatten.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
.....	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	9
Offentlig service.....	10
Kommersiell service.....	10
Gator och trafik.....	10
Störningar och risker.....	12
Planförslag.....	12
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
Bebyggelsens utformning.....	15
Konsekvenser.....	20
Behovsbedömning.....	20
Naturmiljö.....	20
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	20
Dagvatten.....	20
Landskapsbild/ stadsbild.....	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	21
Störningar och risker.....	21
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	24
Tidplan.....	25
Genomförande.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Verkan på befintliga detaljplaner.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	27
Tekniska frågor.....	28
Genomförandetid.....	28

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, 20150416)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Renoir Danyar och karttekniker Lina Hallberg. Från exploateringskontoret har Katarina Johansson, Frida Månsson, Christina Reje Rahmberg och Patrik Berglin medverkat och från lantmäteriet Micael Johansson. Planen har tagits fram i samarbete med Familjebostäder (Valentina Lind) och AQ Arkitekter (Caroline Ekeberg m m).

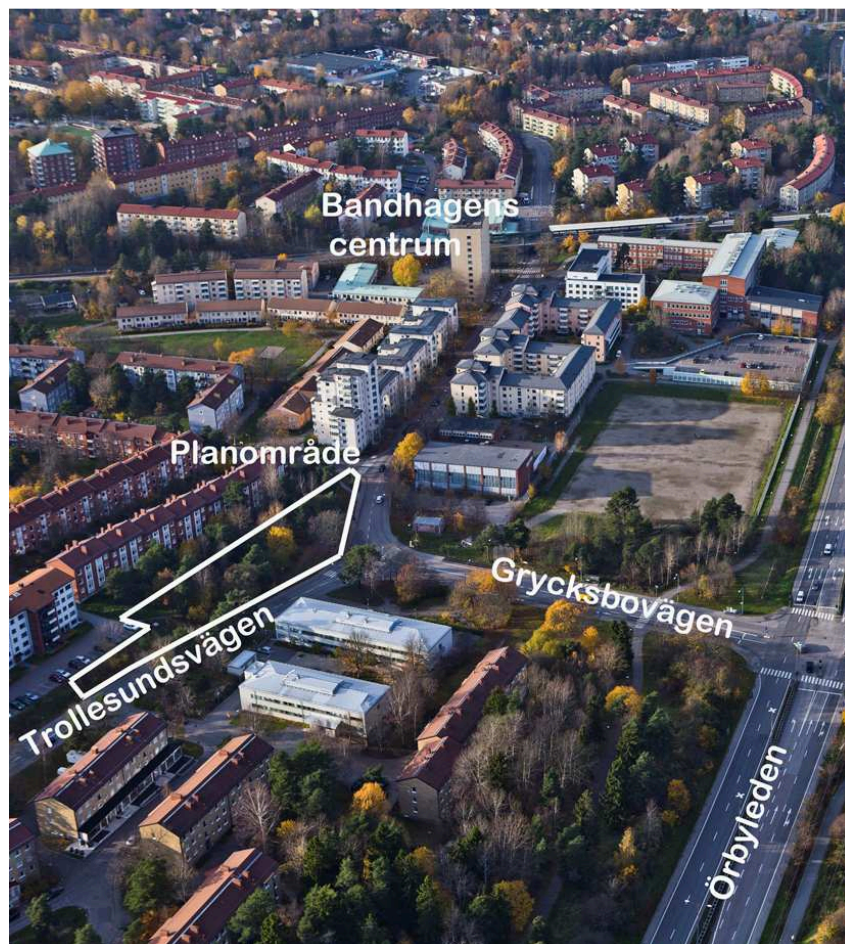
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 61 bostäder/hyresrätter vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel och följer formen på tomten. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen med en bottenvåning en halv trappa upp. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. 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 ca 0,25 ha. Fastigheten Färgfilmen 1 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Planområdet är beläget ca 300 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation.



Flygbild över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utsett 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. Gälande 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 kv Färgfilmen till AB Familjebostäder.

Kommunala beslut i övrigt

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

Förutsättningar

Natur

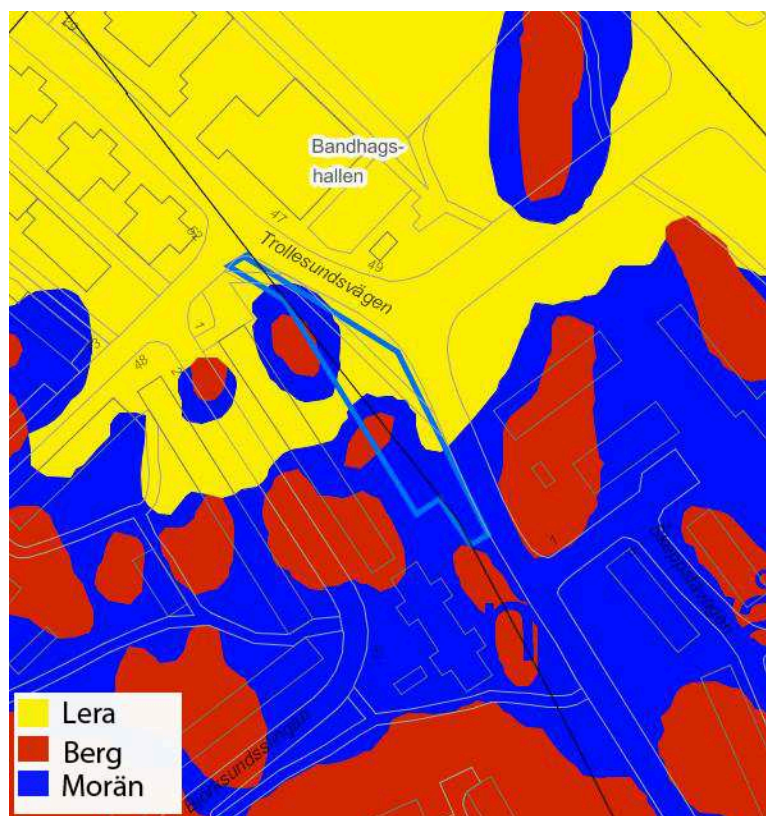
Mark och vegetation

Planområdet består av ett bevarat naturområde utmed Trollesundsvägen. Inom det sparade naturmarken finns flera högre träd, bland annat några tallar. Naturmarken bedöms inte ha några särskilda rekreations- eller naturvärden, det vill säga sådana naturvärden som eventuellt kan hindra exploatering eller där stor hänsyn ska tas vid placering av byggnader.

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 Magelungen (SE657041-163174). 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, dvs genom bl.a. fördröjning och infiltration. Val av byggnadsmaterial får ej 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. Husen här är högre och tätare placerade än de ursprungliga. 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

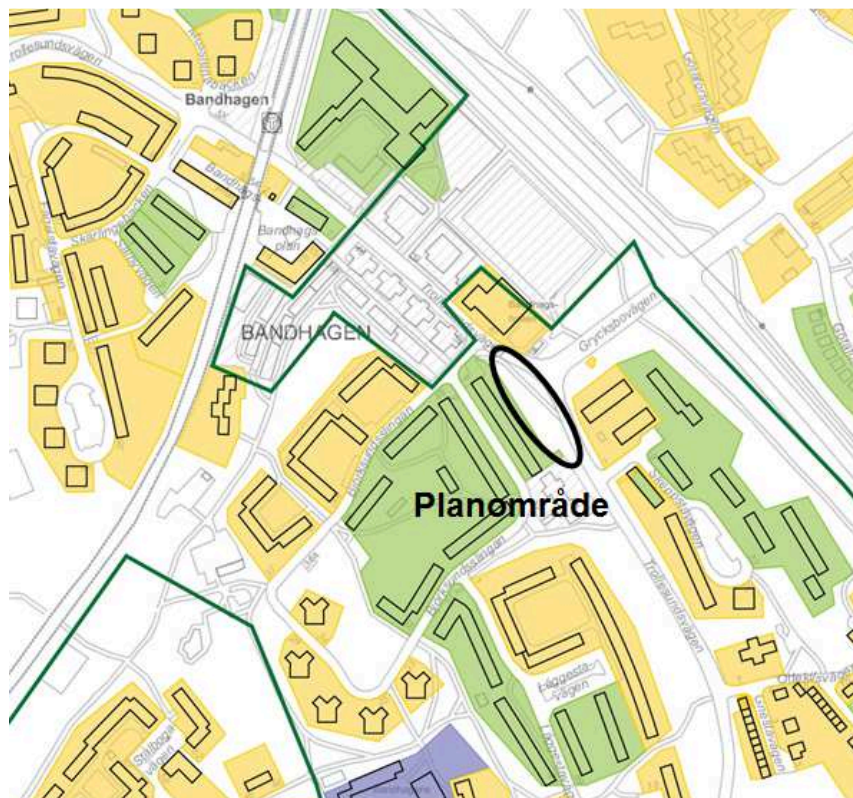


Planområdet i gatubilden

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 mindre centrum med begränsat utbud vid tunnelbanestationen. Ytterligare ca 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 idag gratis 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, ca 300 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 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 ställa iordning 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 miljökvalitetsnormerna 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 ett nytt område inom det aktuella planområdet.



Transformators läge i förhållande till planområdet

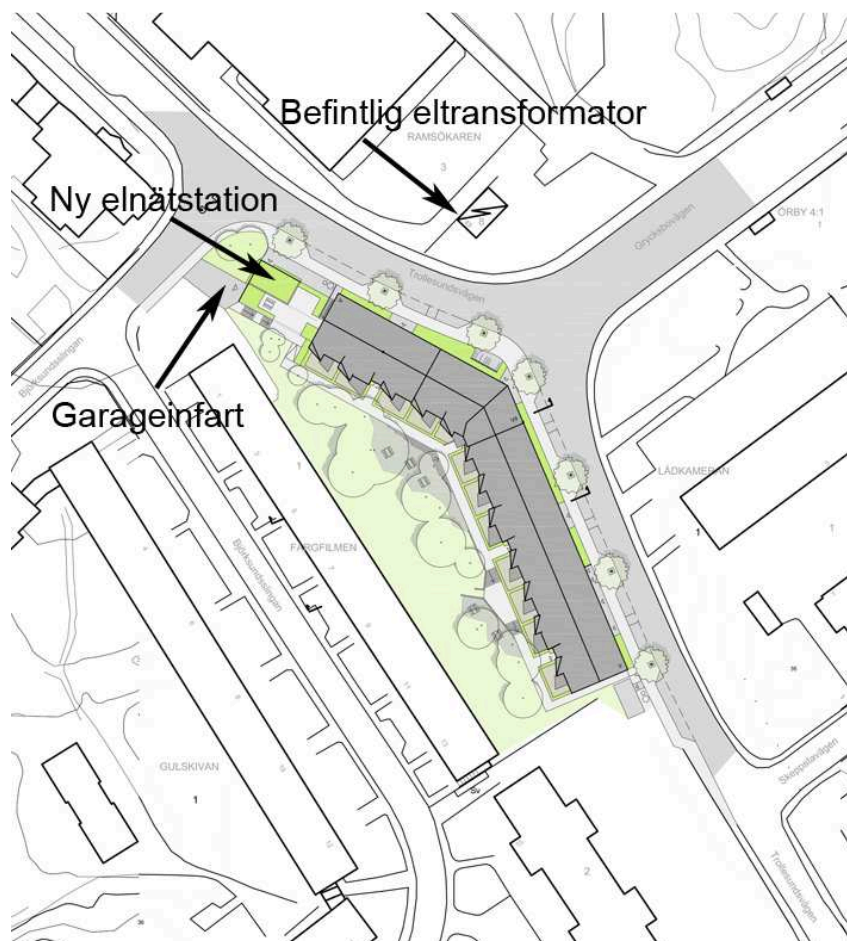
Planförslag

Övergripande

Den föreslagna byggnaden placeras längs Trollesundsvägen delvis på kvartersmark inom fastigheten Färgfilmen 1. Den uppförs som lamellhus i vinkel och följer formen på tomten. Byggnaden orienterar sig mot gatan med ett upphöjt mitt parti i jämnhöjd med korsningen för att accentuera dess fondläge. Byggnadens lägre delar uppförs i fem våningar och dess upphöjda del i sju våningar. Totalt innefattar förslaget 61 bostäder.

Höjdskillnaden inom tomten är upp till fem 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 föreslås flyttas till ett nytt läge inom den nybildade bostadsfastigheten. Den föreslås förläggas vid bebyggelsens nordvästra gavel.



Situationsplan

AQ Arkitekter

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. I samband med planerad exploatering även planerar staden att bygga om korsningen och anlägga ny gång- och cykelväg. Den är en del i det övergripande programarbetet.

Biltrafik

Föreslagna bostäder angörs direkt från Trollesundsvägen. Bostäderna bedöms anta 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.

P-tal

Inom Bandhagen och i synnerhet utmed Trollesundsvägen pågår och planeras för närvarande en del förtätningsprojekt avseende bostäder. I programarbetet föreslås generellt ett parkeringstal på 0,7 bilplatser per lägenhet för påbörjade och kommande bostadsprojekt. Lägen för dessa projekt, i förhållande till kollektivtrafik, är bra och nära kollektivtrafikläge vilket ger utrymme för översyn av parkeringstalet. För alla dessa bostadsprojekt har således en riktlinje gällande p-tal tagits fram med intentionen att främja hållbartresande och markanvändning i området. De p-tal som arbetats fram är följande:

0,6 p-plats/lgh utan bilpool

0,5 p-plats/lgh med bilpool

För det aktuella bostadsprojektet har flexibla parkeringstal tillämpats utifrån satsningen på bil- och cykelpool. För de planerade bostäderna anordnas totalt 31 p-platser varav en handikappplats och två bilpools platser vilket ger ett p-tal på ca 0,5. De föreslås anläggas inom fastigheten Färgfilmen 1.

Gång- och cykeltrafik

För bostäderna kan ett stort antal cykelplatser anordnats, totalt 198 cykelplatser vilket ger ett cykel p-tal på ca 3,2 cykelplatser/lgh eller 3 cykelparkering per 100 m² BTA. Merparten av cykelparkeringen anordnas inomhus, men även väderskyddat cykelställ kommer att anordnas utomhus.

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.

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.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området. Befintlig

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.

Ny elnätstation

Befintlig eltransformator vid korsning Trollesundsvägen och Grycksbovägen föreslås flyttas till nordväst om föreslagen byggnad inom planområdet.

Räddningstjänst

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

Bebyggelsens utformning

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.



Bebyggelsen mot Trollesundsvägen

AQ Arkitekter

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.



Situationsplan

AQ Arkitekter



Bebyggelsen sedd från Björksundsslingan

AQ Arkitekter



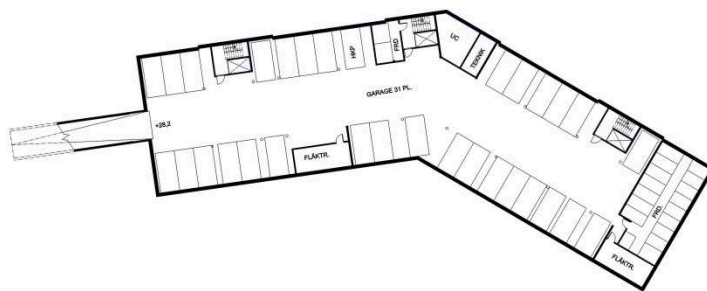
Sektion AA

AQ Arkitekter



Sektion BB

AQ Arkitekter



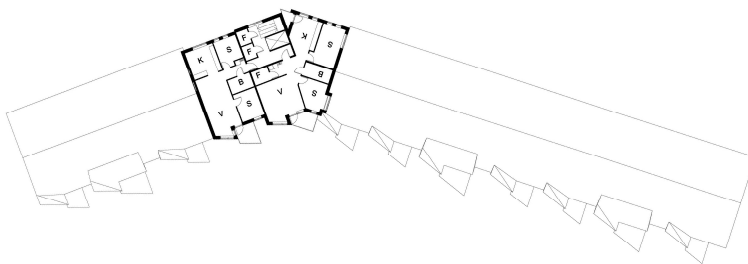
Garageplan

AQ Arkitekter



Normalplan

AQ Arkitekter

*Översta våningsplan**AQ Arkitekter*

Gestaltning

För att skapa en öppenhet mot Trollesundsvägen ska entréer förläggas mot gatan likaså ytor för sophantering och cykelställ. Ytor för samvaro och lek anläggs på bostadsgården .

Fasaden mot gatan har en mer lugn prägel för att skapa en fond till ett i övrigt mycket varierat gaturum. Fasader utförs i puts med ljus grön fasadkulör som blir en kontrast till bebyggelsens ljus rosa och gula nyanser utmed Trollesundsvägen. Fönsterkarmarna målas i mörkgrå. Taken utförs som sadeltak och föreslås täckas av en ljusgrå plåt, likt andra hus längs Trollesundsvägen.

Extra omsorg ska läggas ner på utformningen av entréerna. De ska vara tydliga och inbjudande. För att accentuera entréerna utförs karmar, dörrslag och handtag i trä. De får ej vara indragna i väggen.

*Perspektiv från Grycksbovägen**AQ Arkitekter*



Perspektiv från Trollesundsvägen mot sydost AQ Arkitekter

Gårdsmiljö

Naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse söder därom planeras att tas tillvara och utvecklas.



Planerad bostadsgård

AQ Arkitekter

Gården utgörs dels av planterbart garagebjälklag dels av naturmarken som iordningställs till bostadsgård. Gården formas till gemensamma ytor för vistelse och samvaro för de boende, med planteringar, mindre träd, sittplatser och små lektytor för små barn.

Omgivande parkmiljö

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

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. All grönska närmast Trollesundsvägen kommer att försvinna för att ge plats åt bostäderna. Dock föreslås en trädridå mellan befintligt hus och planerad bebyggelse sparas.

Den idag gröna ytan som ligger i fonden av Grycksbovägen kommer att försvinna och ersätts med bostäder.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten hanteras genom att i största möjliga mån infiltreras eller fördröjas i de omgivande naturmarkspartierna och i den planterade övergångszonen.

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

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas inom tomten. Den största dagvattenmängden från föreslagen bebyggelse kommer i huvudsak från taken vilket innebär att förutsättningarna för

omhändertagande av dagvatten lokalt är bra. Den gröna bostadsgården och omgivande genomsläppliga markytor möjliggör viss infiltration och lokalt fördröjning av dagvattnet innan det rinner vidare in i ledningssystemet.

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

Landskapsbild/ stadsbild

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

Den planerade byggnaden kommer att betona platsens omdaning och den verkar således visuellt på 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 funktions indelning bidrar till hur rummet bildas) men möjligen också på silhuettverkan (bebyggelsen i landskapet). Gestaltning bör därför präglas av ett tydligt förhållningssätt på alla dessa tre nivåer.

Föreslagen exploatering kan även ha en inverkan på upplevelse av Bandhagens entré som stadsmässigt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Störningar och risker

Buller

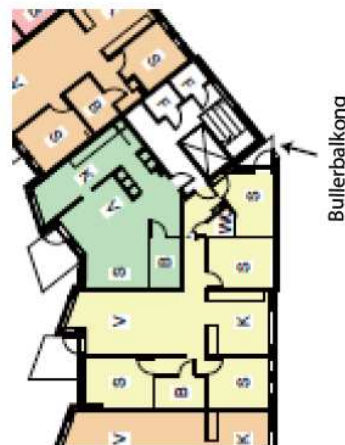
Structor Akustik har av AB Familjebostäder fått i uppdrag att utreda ljudnivåer orsakade av vägtrafik och översiktligt utreda vibrationsfrågan.

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). Det torde ge möjlighet till goda rekreativsvärden vid många möjliga uteplatser.

Vidare framgår av bullerutredningen att det kommer att krävas avstegsfall för samtliga lägenheter. Av 57 lägenheter klarar 49 lägenheter avstegsfall A och resterande 8 avstegsfall B vara av fyra bostäder kräver extra åtgärder.

De fyra lägenheterna som behöver extra åtgärder är belägna på våning 2-5 och ligger i byggnadens vinkel, direkt ut mot Grycksboleden, se figuren till höger. Lägenheterna, som är gulmarkerade, har 5 boningsrum där två är belägna mot den tysta sidan. Ett tredje rum har en bullerskyddad liten balkong. Beräkningarna visar att man erhåller 58 dB(A) vid detta balkongfönster utan ytterligare åtgärder. För att nå ner till 55 dB(A) behövs det en väl genomarbetad balkonglösning. Detta kan nås t.ex. med hjälp av ljudabsorberande tak och vägg samt täta balkongräcken eller utökad inglasning.

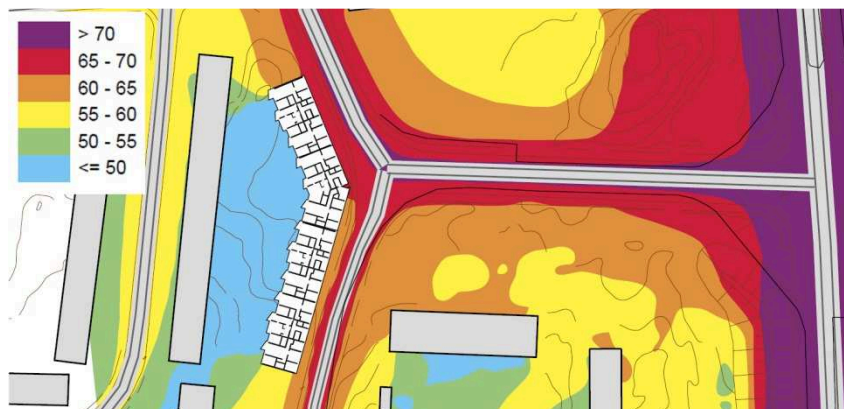


Trafikflöde på omgivande gator och vägar

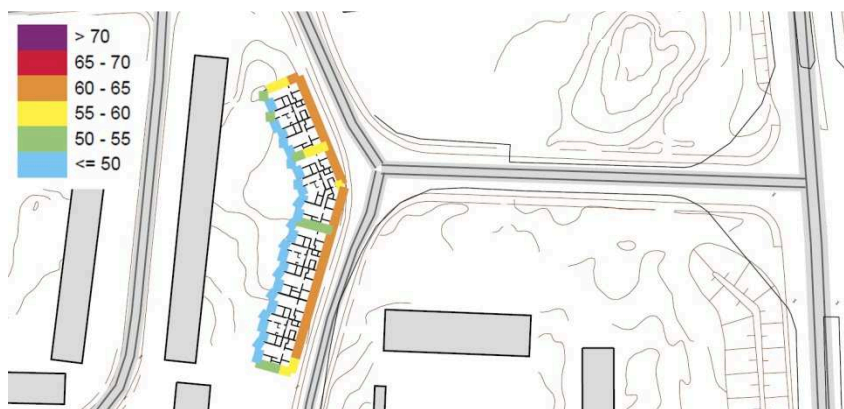
Nedanstående trafikuppgifter, erhållna från trafikkontoret i Stockholm, är från år 2013 och 2014. Trafikflödet har räknats upp med 1 % per år fram till år 2030 enligt rekommendation från trafikkontoret i Stockholms.

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

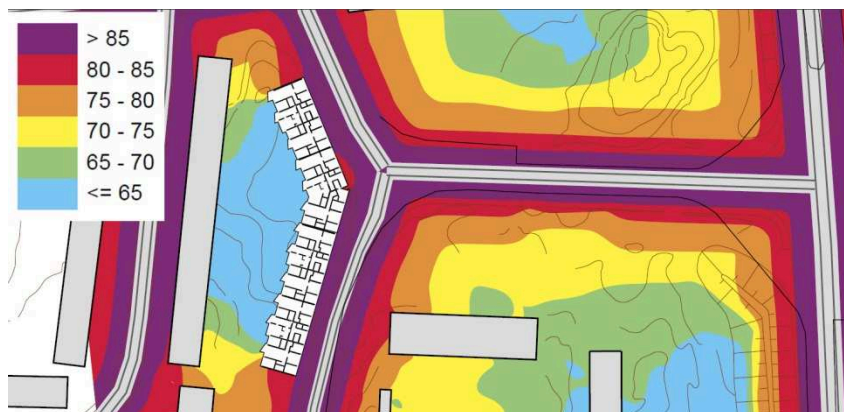
Tabell 1. Trafikflöden år 2030



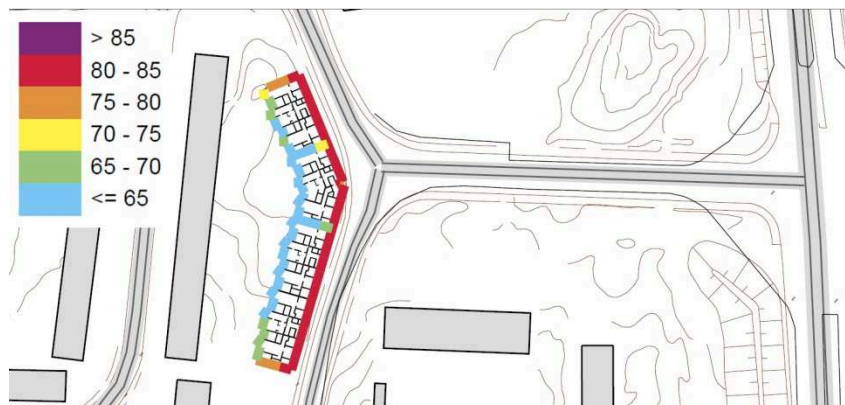
Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark, ej frifält



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 uppkomma.

Ljussförhållanden 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 sommarhalvåret.



Solstudie vårdagjämning



Solstudie sommarsolståndet

Tidplan

Plansamråd

1 juni – 13 juli 2015

Granskning

4:e kvartalet 2015

Antagande

1:a kvartalet 2016

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 handhas av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga 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. Fortum Distribution 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 byggherren 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, 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 ned tomträtt till AB Familjebostäder.

Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas en fastighet för bostadsändamål genom fastighetsreglering och avstyckning som berör Färgfilmen 1 och Örby 4:1. En ny fastighet för teknisk anläggning bildas genom avstyckning från Örby 4:1.

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

Ledningsrätt, servitut

Rätt till allmännyttiga ledningar inom u-område säkras med ledningsrätt eller servitut. Nybildad fastighet för teknisk anläggning ska, om den inte får direkt anslutning till Trollesundsvägen, få angöring till allmän gata säkrad genom servitut.



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 genom avstyckning från Örby 4:1.

Användning av mark

Detaljplanen redovisas avgränsning mellan kvartersmark och allmänplatsmark.

Ledningsrätt och servitut

Markreservat har avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Rätt att bibehålla ledningar säkras med ledningsrätt, servitut och avtal.

Ekonomiska frågor

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

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden kommer att upplåta marken till AB Familjebostäder. Exploateraren 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

Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet med projekten i programmet för del av Trollesundsvägen.

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.