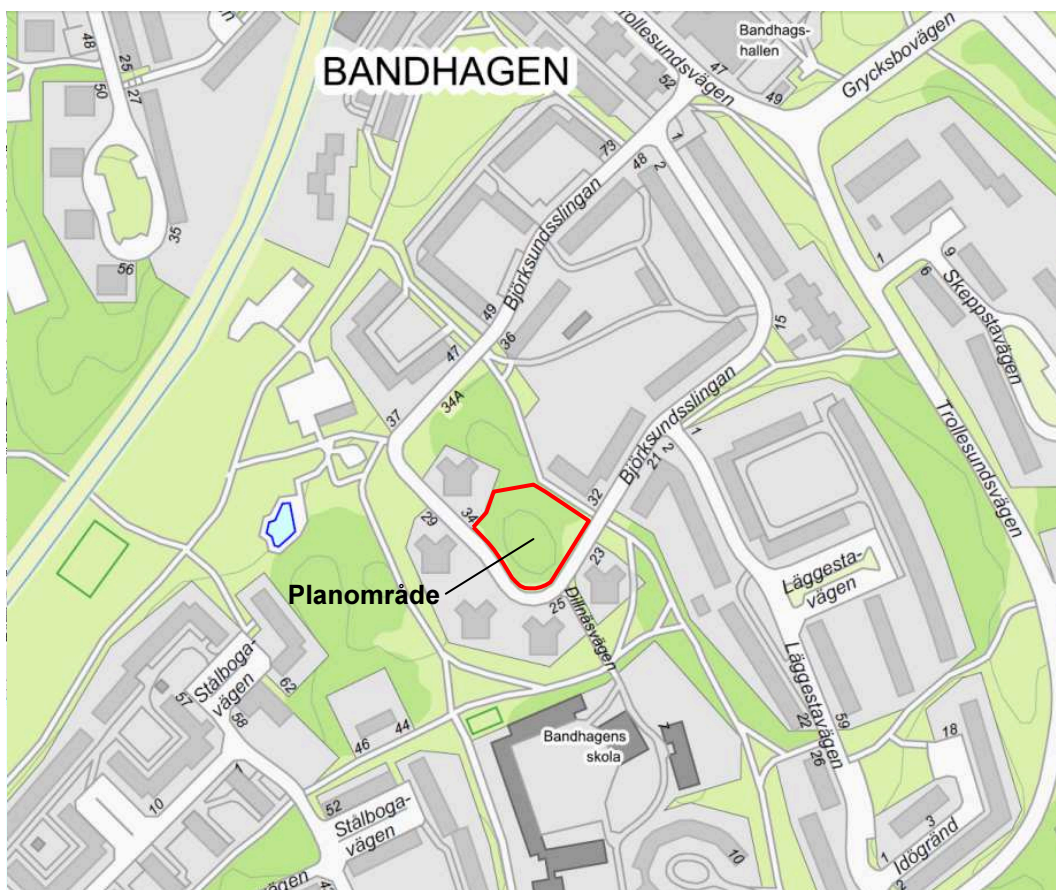


Planbeskrivning

**Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1,
område vid kvarteret Filmen, i stadsdelen
Bandhagen i Stockholm, S-Dp 2014-20638**



Planområdets läge markerat.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Bebyggelseförslaget innebär ett tillägg med en grupp flerbostadshus vid Björksundsslingans södra del. Stadsstrukturen blir tätare och ger närliggande centrum ökat underlag för utveckling. Projektet överensstämmer väl med Promenadstaden.

Projektet ger ett tillskott av nya bostäder i ett område med fina boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Planen innebär ca 80 stycken smålägenheter.

Den föreslagna bebyggelsen inordnas väl i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen innebär ingrepp i naturmark men säkerställer också kvarvarande sådan. Parkeringstal för bilar föreslås vara 0,2 platser/lägenhet och för cyklar 2,5 platser/lägenhet.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har gett en markanvisning till Maxera Bostad AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse ska anpassa sig till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Samråd	2/12 2015 till 27/1 2016
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	9
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	17
Gestaltungsprinciper	22
Park och vattenområden	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	29
Behovsbedömning	29
Naturmiljö	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Landskapsbild/ stadsbild	30
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	32
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

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

- *Dagvattenutredning* (Urbio AB, 2015)
- *Solstudie* (Kjellander Sjöberg arkitektkontor, 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom projektledare Abdallah Azam och karttekniker Katarina Eriksson. Planbeskrivningen är framtagen av plankonsulter Maria Graham och Oskar Sirland på Ramböll. Från exploateringskontoret har Hampus Olesund och Christina Reje Rahmberg medverkat och från lantmäteriet Henrik Trofast.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse ska anpassa sig till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 intill kvarteret Filmen vid Björksundsslingan i Bandhagen. Planområdet är cirka 2 600 kvm stort. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Planområdet ligger inom 600 meters promenadväg från Bandhagens centrum, samt 700 meter från Högdalens centrum, båda med service, butiker och tunnelbana. Större rekreatiomsområden, skola, dagis och idrottsplats finns inom gångavstånd.



Flygbild med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I *Promenadstaden* - Översiktsplan för Stockholm, anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utsedd som en av nio tyngdpunkter i staden, inom detta influensområde ingår också Bandhagen och det aktuella planområdet.

Tyngdpunkter är områden som 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. För att uppnå detta behövs bland annat ett ökat befolkningsunderlag. Vidare pekar översiktsplanen på att sambanden mellan olika bebyggelseområden inom influensområdet Högdalen bör stärkas. Projektet faller inom ramen för denna inriktning i Översiktsplanen.

Överenskommelse om utbyggnad nära tunnelbanan

Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själv eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 40 000

bostäder i tunnelbanans influensområde innan 31 december år 2030. Influensområdet i söderort sträcker sig från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan för del av stadsdelen Örby (Bandhagen), Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, där aktuellt område anges som *park eller planterad allmän plats*.

Tidigare detaljplaneförslag

Planläggning av aktuellt område har varit aktuellt tidigare (dnr 2010-10187-54) men avslutades efter plansamråd 2012.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden gav 2014-11-13 en markanvisning för bostäder till Maxera Bostad AB inom aktuellt planområde. Exploateringskontoret har sökt om planändring för att möjliggöra bebyggelse med flerbostadshus.

Riksintressen

Inom planen finns inga riksintressen representerade.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av kuperad naturmark med stora partier av berg i dagen. I de övre partierna dominerar större stenhällar och hållmarksvegetation med uppväxta tallar, medan söderslänterna ner mot Björksundsslingan i huvudsak är täckta med lövsly och enstaka högre lövträd. Naturmarken mot norr innehåller ett äldre och värdefullt tallbestånd. Från den högsta punkten sluttar terrängen nedåt åt samtliga håll.

Naturvärden

Skötseln av naturmarken är eftersatt och varken ekologiska eller rekreativa värden är särskilt höga i området idag. Naturmarken inom planområdet ingår inte i något habitatnätverk.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är relativt otillgängligt och är i stort sett igenväxt och dess användning för lek och rekreation är begränsad.

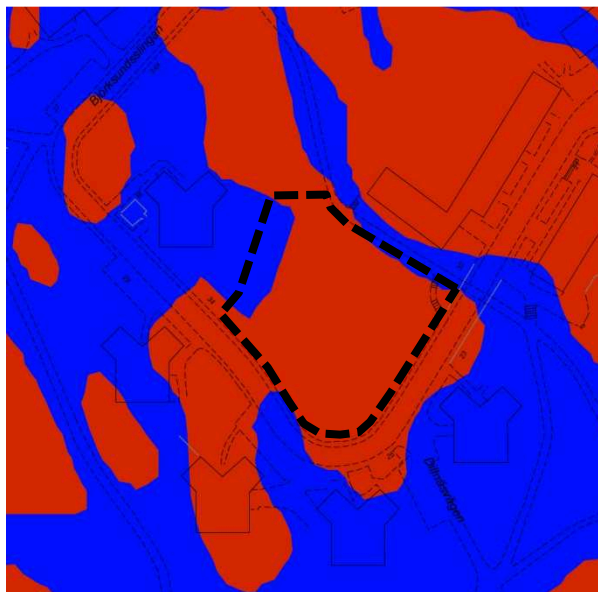
Strax norr om planområdet finns ett frekvent använt gångstråk av stor betydelse för möjligheten att använda och uppleva stadens friytor och grönstruktur. Stråket kopplar samman Bandängen och Trollesundskogen och är en del av stadens stomnät för gångtrafik och promenader.

Väster om planområdet ligger Bandängens parklek med lantgård i stadsmiljö. Parkleken är öppen året runt. I anslutning ligger även en större stadsdelspark som används som rekreationsyta samt som gång- och cykelstråk mellan Högdalens och Bandhagens centrum.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av kuperad naturmark med stora partier av berg i dagen. De stora partierna berg i dagen och hållmarksvegetationen tyder på en sannolikt ytlig berggrund.



*Utdrag ur byggnadsgeologiska kartan, planområdet markerat.
Röd yta är berg, blå yta huvudsakligen morän.*

Ras/skred

Eftersom planområdet i huvudsak består av berg och hållmark bedöms inte risk för ras/skred vara aktuellt att utreda i det här skedet. Det finns heller inga uppgifter om att det ska ha förekommit ras/skred i området.

Markradon

Ingen utredning om markradon har genomförts. Byggherren ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisk inom planområdet råder ej då det ligger högt i förhållande till omkringliggande terräng.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2015, har Magelungen en måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015.

Planområdet ingår i SMHI Delavrinningsområde *Utloppet för Magelungen* (2012:2), samt ingår i huvudavrinningsområde 62 (2010:2).

Dagvatten

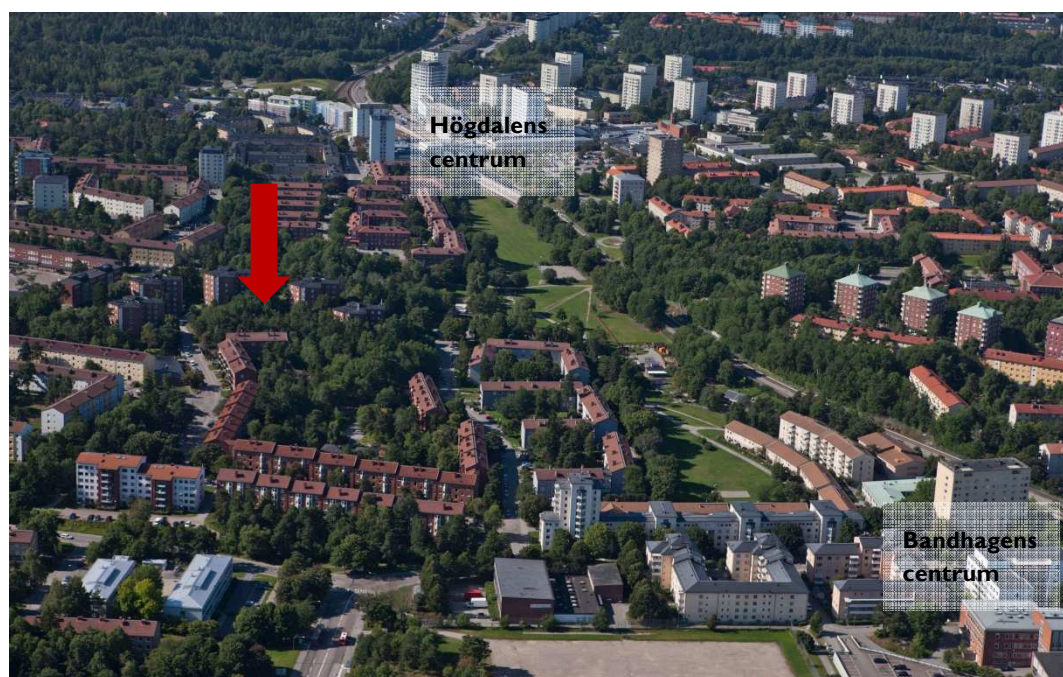
Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska eftersträvas inom planområdet, dvs genom bl.a. fördröjning och infiltration. Val av byggnadsmaterial får ej försämra dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvatten som leds från planområdet får inte bidra till att ytvattenförekomsten Magelungens ekologiska eller kemiska status försämras.

Nuvarande dagvattensituation består av infiltration i naturmarken och avvattning mot svackdiken utmed gatan som omgärdar området. Huvudsakligen sker avrinning lokalt mot norra delen av planområdet. De befintliga dagvattenförhållandena beskrivs utförligt i dagvattenutredning (Urbio, 2015).

Befintlig bebyggelse

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut 1952 - 1956. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och med förhållandevis låg exploateringsgrad. Arkitekturen är väl genomtänkt och lägenheterna i allmänhet ljusa och väl planerade.

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av två olika bebyggelsetypologier; grannskapsenheter med trevånings smalhus som omgärdar gemensamma gårdar samt de högre punkthusen placerade längs Björksundsslingan. Det förekommer ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.



Flygbild över Bandhagen med planområdet markerat med pil.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är beläget på en höjd och utgörs av naturmark med hällmark, berg i dagen och kraftig växtlighet bestående av tall och olika lövträd.

Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen

I Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen, framtagen av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen år 2006, görs bedömningen att den aktuella platsen är lämplig att pröva för ny bebyggelse med förutsättning att hänsyn tas till angränsande stjärnhus som har ett kulturhistoriskt värde. Området redovisas som del i värdefull övergripande och rekreativ grönstruktur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Kulturhistorisk klassificering**

Stockholms stadsmuseum har klassat 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.

Bebyggelse

I planområdets direkta närhet finns två bebyggelsetypologier som båda innehar kulturhistorisk klassificering av stadsmuseet. Dels en smalhusbebyggelse norr om planområdet inom kv. Gulskivan, byggd tidigt 50-tal, med en grön klassning (särskilt värdefull). Dels en formation av punkthus/stjärnhus byggda mellan 1952-53, väster och söder om planområdet, inom kv. Filmen, Fixerbadet samt Plåten, med en gul klassning (av positiv betydelse för stadsbilden). Söder om punkthusgruppen ligger Bandhagens skola som har den högsta klassificeringen (blå) som motsvarar byggnadsminne i kulturminneslagen.



Utdrag ur kulturhistorisk klassificeringskarta, planområdet markerat.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Bandhagens grundskola F-6 samt grundsärskola ligger på cirka 300 meters gångavstånd. Den kan nås på ett trafiksäkert vis utan att korsa gator där bilar framförs. Även fyra stycken förskolor nås inom 400 meters gångavstånd.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral återfinns i Högdalens centrum.

Kommersiell service

Service finns både vid tunnelbanestationerna i Bandhagen och Högdalen. I Bandhagens centrum finns matbutik, ett fåtal restauranger, spel- och tobaksbutik samt trafikskola. I Högdalens centrum finns ett större utbud av service och butiker samt bankkontor och flertalet restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i stadsdelen Bandhagen präglas av tunnelbanan och de större anslutande vägarna Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen som tillsammans med Skebokvarnsvägen

knyter samman Bandhagen och Högdalen.

Planområdet är beläget längs Björksundsslingan, som ansluter till stadsdelens största gata Trollesundsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg strax nordost om planområdet kopplar samman Bandängen och Trollesundskogen och är en del av stadens stomnät för gångtrafik. Ett större gång- och cykelstråk mellan Högdalens och Bandhagens centrum löper i stadsdelsparken Bandängen.

Kollektivtrafik

Planområdet har god närhet till både Högdalens och Bandhagens tunnelbanestationer, dessa ligger inom cirka 600 meters gångavstånd från planområdet. Det tar ca 18 minuter att resa mellan Bandhagen och Stockholms central.

Bandhagen trafikeras av busslinjerna 161 mellan Bagarmossen och Gröndal samt 173 mellan Skarpnäck och Skärholmen. Nattbuss 195 ersätter tunnelbanan nattetid.

Högdalens centrum är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik med bussar till andra viktiga målpunkter i söderort.

Biltrafik

I dagsläget är bilparkering tillåten längs Björksundsslingan.

Störningar och risker

Inga riskkällor i närhet till aktuellt planområde har identifierats.

Luft och partikelhalter

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

Elektromagnetiska fält

Det finns ingen information om elektromagnetiska fält inom planområdet.

Förorenad mark

Det finns inga tecken på att marken inom planområdet är förorenad.

Djurhållning

Djurhållning inom parkleken i närområdet är på sådant avstånd att det inte påverkar bostadsbebyggelse inom planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är inte påverkat av buller eller vibrationer.

Räddning

Räddningstjänstens insatstid till planområdet uppgår till maximalt 10 minuter. Uppställning av räddningsfordon kan ske på allmän gata i anslutning till planområdet. Brandposter finns i erforderlig omfattning kring planerad bebyggelse.

Planförslag

Inom området planeras det bostäder i form av tre punkthus med bostadslägenheter och tillhörande gårdsmark. Hushöjderna föreslås bli fyra till sex våningar höga. Gränsdragning mellan kvartersmark och naturmark följer terrängen.

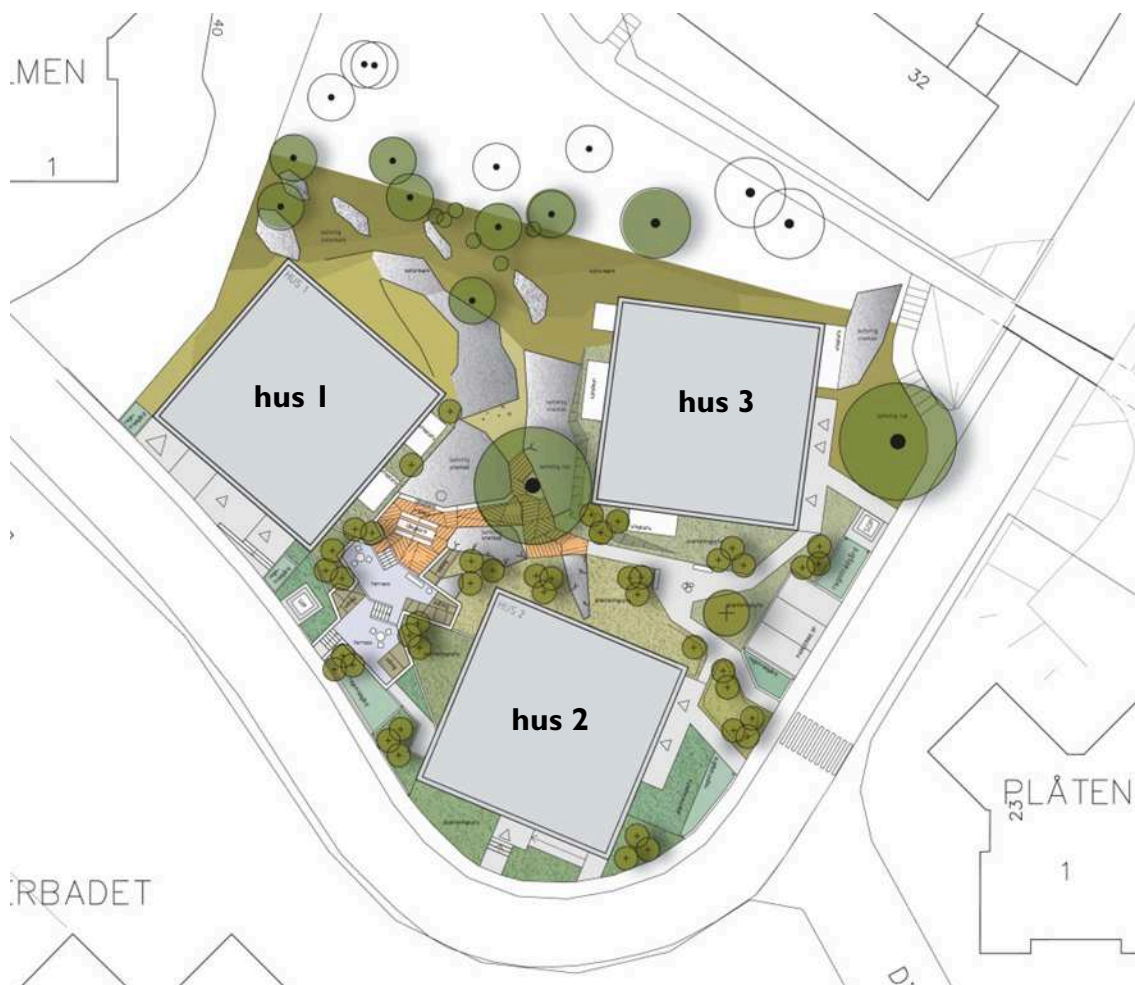


*Vy som visar planerad bebyggelse i Björksundsslingans sväng.
(bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*

Planförslaget innebär ett tillägg i stadsstrukturen med tre mindre punkthus, som kommer att bilda en liten grupp omgivna av de befintliga punkthusen runt Björksundsslingans södra del. Den nya husgruppen får en egen identitet i stadsstrukturen genom placering och gestaltning.

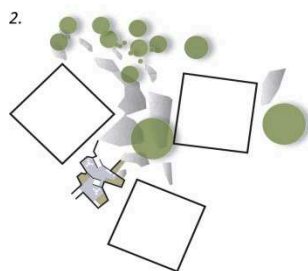
Husen placeras lätt vridna i förhållande till varandra, för att förtydliga gatans distinkta sväng och skapa dynamik för den som rör sig längs Björksundsslingan. Det är även ett sätt att ge den nya husgruppen en egen karaktär, underordnad de befintliga punkthusens strikta placering som är oberoende av gatans krökning.

Husens entréer vänder sig mot Björksundsslingan. Gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, gästlägenhet och gemensamhetslokal har placerats i huset längst mot söder. Dessa utformas som lokaler med en öppenhet och tillgänglighet mot gatan.



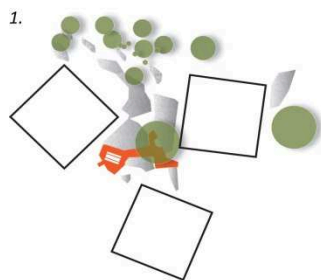
Situationsplan över ny bebyggelse. (bild Urbio AB)

En gemensam gård anläggs mellan husen. I solläge mot söder terrasseras marken med odlingsmöjligheter och utgång från gemensam tvättstuga. Gårdens övre plan är tillgängligt på gångvägar från entréerna i öster. Den terrasserade gården nås även från utgång genom gemensam tvättstuga i hus 2 samt från gatan.



2. Terrassen. Höjdskillnaden i söderläge nyttjas till mindre terrasser där sittplatser samlas med odlingslotter.

Inspirationsbild för bostadsgård. (bild Urbio)



1. Trädäck mellan hållarna. De befintliga bergshållarna sparas och ett golv av trä kopplar ihop de olika stenhållarna på gårdens högsta punkt och blir till samlingsplats med långbord, grill och solbänkar.

Inspirationsbild för bostadsgård. (bild Urbio)

Mot naturmarken i norr får kvartersmarken naturmarkskaraktär med väl bevarade stenhällar. På plankartan regleras detta med **n₂**. Mitt emellan de tre planerade huskropparna bevaras en kraftfull och speciell tall som ger karaktär åt gården (**n₁**). Även en säregen stor tall på parkmarken vid trappan ska värnas och sparas för att smycka gaturummet. Parkmarken är stadens mark.



*Bild på tall inom planområdets kvartersmark, markerad med **n₂** på plankartan.*

Ny bebyggelse

Övergripande

Sammanlagt upptar de tre föreslagna husen ca 3400 kvadratmeter bostadsarea. Det kan innebära drygt 80 smålägenheter (ettor och tvåor) eller några färre större lägenheter.



*Fotomontage, gatuvy Björksundsslingan mot öster.
(bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*



*Fotomontage, gatuvy Björksundsslingan mot söder.
(bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*



Fotomontage, vy från gångstråk norr om planområde mot gångtunnel under Björksundsslingan. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)

Bestämmelser bebyggelse

Användningen för planerad bebyggelse är bostadsändamål (på plankartan markerat med **B**). I bostadsändamål ingår även bostadskomplement som tvättstuga, förråd, gemensamhetslokal, soprum och garage.

På plankartan regleras högsta totalhöjd i meter (romb på plankartan) och en illustration med takfotshöjder visar hur hög ny bebyggelse får vara. Antal våningar anges som illustrationstext på plankartan, för att göra det lättare att förstå vad plankartans höjddangivelser kan innebära. Byggnaderna kommer att bli fem respektive sex våningar höga mot gatan samt två av husen fyra våningar in mot gården. Vindsutrymmet kommer att inrymma bostadsförråd och teknikutrymmen.



Hus 1

Huset är ett souterränghus med fem våningar mot gatan och fyra våningar in mot gården. I bottenplan inryms bilgarage, trapphus, cykelgarage och teknikutrymmen. Garaget har infart från Björksundsslingan.

Balkonger mot gatan kommer att vara belägna med lägsta höjd tre meter. Balkonger på husets fasader mot öst och väst kan ligga lägre, då terrängen stiger. Den gemensamma uteplatsen mellan hus 1 och 2 trappas med terrasser från gatunivå upp till kvarterets högsta punkt.



Hus 1, fasad mot Björksundsslingan. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)



Fasader hus 1. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)



Hus 2

Huset är ett souterränghus med fem våningar mot gatan och fyra våningar in mot gården. Bottenvåningen inrymmer tvättstuga, gemensamhetslokal, trapphus, soprum, cykelgarage och teknikutrymmen. Tvättstugan och gemensamhetslokalen ska utformas så att de upplevs som lokaler i bottenvåningen mot gatan i söder. Tvättstugan har även en utgång mot den gemensamma uteplatsen mellan hus 1 och 2.



Fasad hus 2. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)

Balkonger mot gatan kommer att vara belägna med lägsta höjd tre meter. Balkonger på husets västfasad kan ligga något lägre, då huset passas in i terrängen. Uteplatser ordnas där marknivån vid huset gör det möjligt.



Sektioner hus 2. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)



Hus 3

Det norra huset får vara sex våningar mot gata så väl som gård och angränsande parkmark. Den högre höjden motiveras av att marken sjunker undan något norrut. Byggnadens takfotshöjd håller sig strax under höjden på befintligt punkthus, rakt över gatan.

Sockeln på byggnaden är låg och följer terrängen. Balkonger mot gatan kommer att vara belägna med lägsta höjd tre meter. Balkonger på husets fasad mot väster kan ligga lägre, då terrängen stiger. Uteplatser ordnas där marknivån vid huset gör det möjligt. Bottenvåningen inrymmer cykelgarage, trapphus, teknikutrymmen och bostäder.



Fasad mot väst, hus 3. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)



Fasad mot norr, hus 3. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)

Gestaltungsprinciper

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelsen, reglera bebyggelsens höjd, byggrättens omfattning mm, medan gestaltungsprinciperna syftar till att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltning av planerad bebyggelse. Gestaltungsprinciperna ska fungera som riktlinje för hur byggnaden gestaltas samt utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan.

Bebyggelse

Karaktär

Den nya bebyggelsens gestaltning avser uttrycka en stark relation till den omgivande naturen och med omgivande hus. *”Likt stenblock i en tallskog reser sig husen upp mot himlen, där de gradvis lättas upp med en ljusare ton”* (cit. Kjellander Sjöberg arkitektkontor). Det monolitiska uttrycket stärks genom avskalade och sammanhållna volymer medan fönstersättningen och placeringen av balkongerna är varierad och återspeglar naturens variation. Husens fasader är av tegel, med en mörkare gråbrun nyans nedtill som övergår till en beige-grå ljusare ton uppåt. Balkongerna ska vara lätta och ej förta byggnadernas form.



Visualisering av ny bebyggelse. Fasadens färgton förändras från mörkt till ljust uppåt. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)

Utformning och utseende

1. Ny bebyggelses karaktär sätts till stor del av den speciella takformen. Taken ska vara av typ pyramidtak med en varierad takvinkel, mellan ca 20-55 grader. Taken ska vara ljusa. Hisstoppar ska rymmas inom takkonstruktionen (**f₃**).

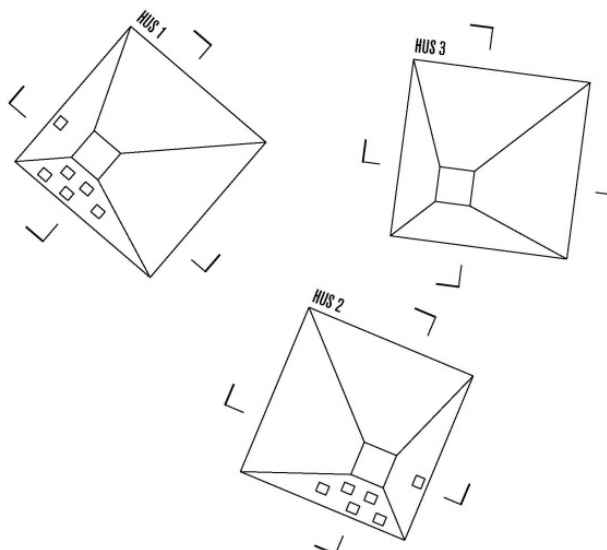


Bild som visar planerad bebyggelses kapade pyramidtak från ovan. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)

2. Bostadsentréer ska förläggas ut mot gatan (**f₁**). Gemensamma lokaler i bottenvåning ska ges utseende av butikslokal med val av fönstertyp.
3. Balkonger ska utformas i en lätt konstruktion för att inte förta byggnadernas monolitiska karaktär. Balkonger får anordnas närmare mark än tre meter där husen har passats in i terrängen.
4. Husens fasadmateriäl ska i huvudsak vara tegel (**f₄**) och variera i färgton från mörkt brungrått nära marken till ljusbeige-grå upp mot takfot. Husens sockel ska vara låg och följa terrängen (**f₂**).



Inspirationsbilder på tegelvariation; South Gate of Ningbo Museum, gestaltade av Amateur Architects. (bilder Siyuwj)



Fasadelevation hus 1 och 2, mot Björksundsslingan



Fasadelevation hus 2 och 3, mot Björksundsslingan.

Omgivande miljö, park, gaturum

Berghällar ska bevaras inom del av kvartersmarken, liksom naturkaraktären (**n₂**). Det finns flera tallar och andra träd inom planområdet, men särskilt en karaktäristisk tall inom kvartersmarken är extra viktig, för kvartersgårdens naturkaraktär, att spara och skydda under byggtiden (**n₁**).

Uteplatsen mellan hus 1 och 2 ska varsamt ta upp terrängens sluttning med terrasseringar som bildar platser för vistelse i ett soligt läge. Gemensam lokal i hus 2 ska ha utgång till uteplatsen.

Park och vattenområden

Parkmarken i norra delen av planområdet bevaras och bekräftas som park i detaljplanen.

Parkmarken bedöms ha potential att uppnå högre naturvärden än idag. Ett förslag till kompensation för ianspråkstagen parkmark, kan exempelvis vara att resterande del av parkmarken inom

planområdet restaureras så att ekologiska och rekreativa värden höjs.

Gator och trafik

Gatunät

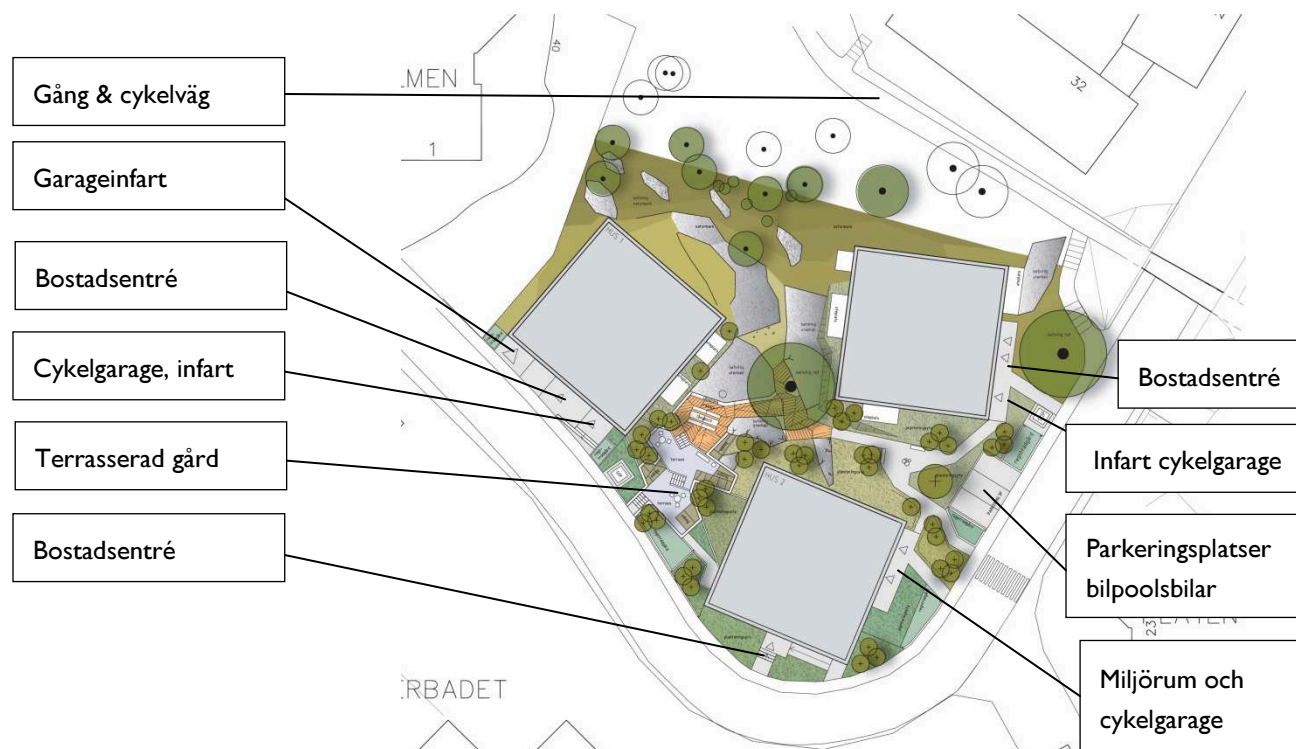
Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringen får ta plats i husens bottenvåningar, med stora cykelrum som ska rymma minst 2,5 cykelparkeringar/lägenhet.

Biltrafik

Föreslagna bostäder angörs direkt från Björksundsslingan. Planerade bostäder bedöms alstra ringa trafikrörelse och tillkommande trafik bedöms inte påverka lokalgatan i större omfattning.



Situationsplan med information om parkering mm. (bild Urbio)

Kontoret bedömer att bilparkeringstalet kan vara relativt lågt med tanke på områdets goda kollektivtrafiksörjning, generöst tilltagna cykelutrymmen samt exploatörens fokus på smålägenheter.

Några bilparkeringar är belägna i garage i ett av husen med anslutning från gatan via kantstensöverkörning fram till en garageport i fasad. Tre bilpoolsplatser anordnas som markparkeringar mellan hus 2 och 3. In- och utfart till dessa platser sker över gångbanan via en kantstensöverkörning. Liknande lösningar finns i det direkta närområdet och kontoret bedömer lösningen genomförbar.



Bilder från grannfastigheter till planområdet, där markparkering med backning över trottoar är tillåten.

För det aktuella bostadsprojektet har flexibla parkeringstal tillämpats utifrån satsningen på bilpool och generös cykelparkering. För ny bebyggelse anordnas totalt åtta parkeringsplatser, varav tre är bilpoolplatser, vilket ger ett p-tal på 0,2 bilparkeringsplatser/lägenhet.

Det är idag tillåtet med kantstensparkering längs Björksundsslingan intill planområdet. De i planen föreslagna åtgärderna kommer att begränsa möjligheten till kantstensparkering längs denna sträcka.

Tillgänglighet

Trots att området är kuperat med påtagliga nivåskillnader är det möjligt att ställa i ordning tillgängliga bostadsentréer och gårdsmiljöer. Tillgänglig angöring till planerad bebyggelse med bil är möjlig att tillgodose från gatan.

Teknisk försörjning

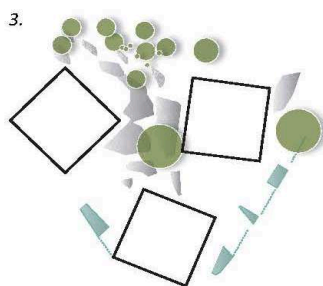
Vattenförsörjning, spillvatten

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till det kommunala VA-nätet, med anslutning till ledningar i Björksundsslingan.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas på kvartersmark innan avledning. Då marken till största del består av berg i dagen är infiltrationsmöjligheter begränsade.

Regnträdgårdar får anordnas inom kvartersmarken för att fördröja dagvatten från ny bebyggelse. Utförlig beskrivning om dagvattenhantering beskrivs i bilagan dagvattenutredning (Urbio, 2015).



3. Regnträdgårdar. I lågpunkter mot gatan placeras en rad regnträdgårdar som kan samla upp dagvatten ifrån fastigheten.

Inspirationsbild för regnträdgård. (bild Urbio)

El/Tele

Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till el- och telenätet finns. En optofiberledning finns inom planområdets östra del, markerat med **u** på plankartan (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk ledning).

Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Ny bebyggelses avfallshantering hanteras genom sopsortering i miljörum i hus 2 samt i avfallsbehållare under mark med åtkomst nära entréer. Lastplatser på gatan kan placeras på sådant sätt att sikten genom kurvan vid hus 2 inte begränsas. Hämtning från miljörummet sker lämpligast via kärtransport till lastplatsen vid hus 1.

Tillgänglighetskrav på avstånd till avfallsbehållare och soprum ska klaras enligt Stockholms stads tillgänglighetskrav. Hushållssopor ska hämtas i enlighet med stadens riktlinjer.

Räddningstjänst

Hus 1 och 2 nås av räddningstjänstens höjdfordon från gata och räddningstjänstens bärbara stegutrustning på baksidan. Hus 3 är för högt för att medge utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning i de delar som inte vetter mot gata. Hus 3

utförs därför med Tr2-trapphus, med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Avståndet mellan byggnader är i gällande förslag större än åtta meter, vilket gör att byggnaderna kan uppföras med en konventionell brandcellsindelning. Föreslagen fasadutformning kan innebära att vissa fönster eller balkongdörrar behöver utföras med brandteknisk klass. Detaljutformning av fasader hanteras i projekteringsskede.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

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

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

Naturmiljö

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas i lägen med bra kommunikationer innebär att vissa grönområden och friytor kommer att tas i anspråk, samtidigt som andra grönområden upprustas och blir mer högkvalitativa för att gagna fler användare.

När den totala naturmarken i området minskas genom exploatering är det motiverat att kompensationsåtgärder görs, exempelvis genom att resterande del av naturmarken inom Björksundsslingan restaureras så att ekologiska och rekreativa värden höjs. En trädinmätning har tagits fram under planarbetet.

Frågan om kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas vidare under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

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 från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten samt delvis avledas till naturmarken. Byggherren får inte genom val av

byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planerad bebyggelse utgör ett modernt tillskott som tar upp delar av det formspråk som finns hos omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Den nya bebyggelsens form anspelar på de närmast omgivande punkthusen. De befintliga punkthusen som omger planområdet bildar en tydlig enhet med karaktäristisk utformning och strikt placering.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna ansluta till omgivande bebyggelse då den följer befintlig bebyggelses orientering med entréer mot gatan och förgårdsmark, samtidigt som den nya gruppen ger en egen karaktär genom en liten rotation av huskropparna.

Höjderna på tillkommande bebyggelse anpassar sig till befintliga punkthus. Takfotshöjder för ny bebyggelse håller sig under takfot på befintliga punkthus, samtidigt som ny bebyggelses karaktäristiska tak ger en högre totalhöjd för två av byggnaderna. För det högsta huset (hus 3, längst norrut) förläggs de flacka takvinklarna ut mot angränsande befintlig bebyggelse i norr och på andra sidan Björksundsslingan.

Ny bebyggelse bedöms ha en storlek, placering och utformning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på områdets stadsbild eller landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturhistoriska klassning ställer krav på tillkommande byggnaders gestaltning. Ny bebyggelsen består av tre punkthus grupperade i Björksundsslingans sväng. Den nya bebyggelsegruppen får en egen karaktär genom takform, placering och fasadkulör.

Ny bebyggelse får en tydlig egen karaktär samtidigt som bebyggelsen samspelar med den närmaste omgivningen.

Kontoret bedömer att ny bebyggelse är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativa inverkan på områdets kulturmiljö.

Störningar och risker

Buller

Björksundsslingan bedöms ha så pass liten trafikbelastning att det inte finns någon bullerproblematik.

Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram i samband med detaljplanens framtagande och är en bilaga till planhandlingarna (Urbio, 2015). Planerad bebyggelse kommer att generera viss skugga jämfört med dagens läge. Framför allt skuggas kvartersmark inom planområdet, men även på parkmarken norr om bebyggelsen. Kontoret bedömer att tillkommande skuggverkan är försumbar.



21. mars, kl. 12.00



21. mars, kl. 15.00



21. juni kl. 12.00



21. juni, kl. 15.00

Bild från solstudie (Urbio, 2015).

Barnkonsekvenser

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadda. Det bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och

välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande.

I planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barnen vistas och leker. Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativsvärde på grund av platsens topografiska förutsättningar och eftersatt skötsel.

Gångstråket nordost om planområdet är viktig för barns rörelse till skola, centrum och parklek. Gångstråket kommer att bibehållas. Naturmarken inom planområdet längs med gångstråket föreslås till stora delar få behålla sin naturmarks-karaktär samt gallras för att underlätta framtida rörelse och rekreation. Ny bebyggelses placering gör att gångstråket blir mer synligt och tryggare, med fler lägenhetsfönster som vetter mot gångstråket.

Aktuell plan bedöms inte utgöra negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

Tidplan

Samråd	2/12 2015 till 27/1 2016
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor handhas av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga avtal.
- Exploatören Maxera Bostad AB svarar för genomförandet av projektet, samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

År 2014 slöt staden genom exploateringsnämnden ett markanvisningsavtal Maxera Bostad 10 AB som ger dem ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med bolaget som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Överenskommelse om exploatering ersätter då markanvisningsavtalet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, helt upphör att gälla inom aktuellt planområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Örby 4:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad

Fastighetsbildning

Planen medger avstyckning från Örby 4:1 för att bilda en ny fastighet för bostadsändamål. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov medges.



*Bild som illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.
Grönt område ska överföras till ny fastighet.*

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och det bedöms inte behövas någon för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att sälja marken till Maxera Bostad AB.

Exploatören avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätter.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och exploatören står för förrättningskostnaderna.

El och tele m.m.

Exploatör står för kostnader av eventuell flytt av allmänna ledningar inom kvartersmark.

Grönkompensation

Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet

Tekniska frågor

Ledningar

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

Dagvatten

Dagvatten ska i huvudsak tas omhand inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planerna vinner laga kraft.