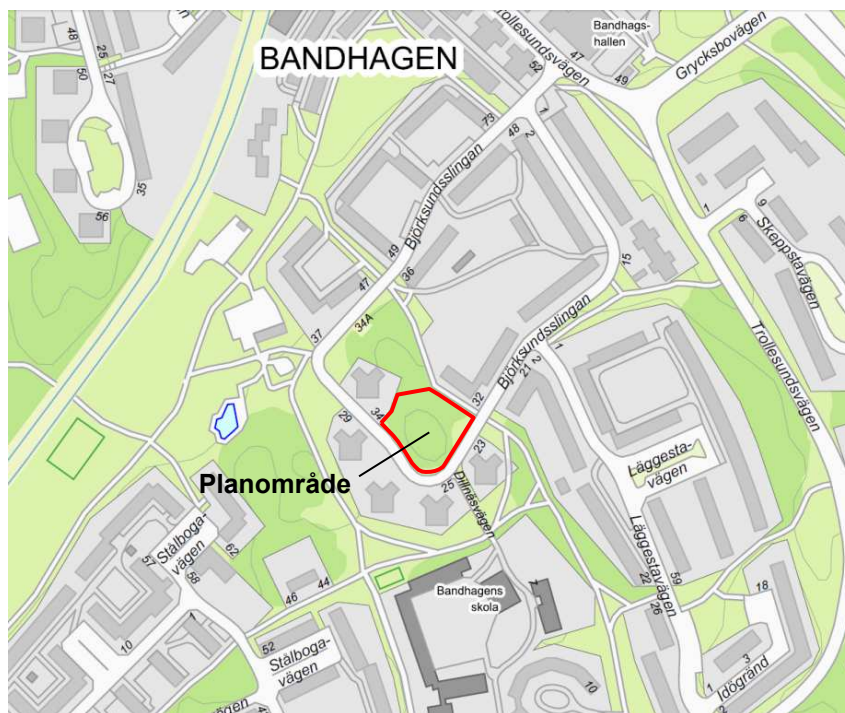


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid kvarteret Filmen, i stadsdelen Bandhagen i Stockholm, 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 i Bandhagen. Stadsstrukturen blir tätare och ger stadsdelens centrum ökat underlag för utveckling. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen.

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.

Granskning	15/6 till 27/7 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	8
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kulturarhistoriskt värdefull miljö .....	10
Offentlig service .....	11
Kommersiell service .....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>13</b>
Ny bebyggelse .....	16
Gestaltungsprinciper .....	21
Park och vattenområden .....	23
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>27</b>
<b>Tidplan .....</b>	<b>30</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>31</b>
Organisatoriska frågor .....	31
Verkan på befintliga detaljplaner .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	32
Tekniska frågor .....	33
Genomförandetid .....	33

## 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, 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**

Ekologiska eller rekreativa värden är inte särskilt höga i området. 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.

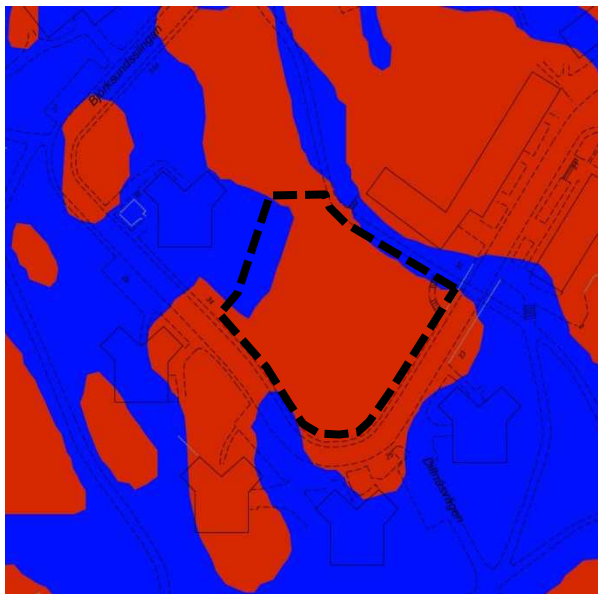
Väster om planområdet ligger Bandängens parklek med lantgård i stadsmiljö. Parkleken är öppen året runt. I anslutning ligger även en större stadsdelspark som används som rekreationsyta samt som gång- och cykelstråk mellan Högdalens och Bandhagens centrum.

### **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. Risk för ras/skred bedöms inte vara aktuellt att utreda.

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



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

## Hydrologiska förhållanden

### 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 avvattnning 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 började byggas ut på 1950-talet. Bebyggelse typerna är varierade och omgivna av grönstråk. Arkitekturen är väl genomtänkt och lägenheterna i allmänhet ljusa och väl planerade.

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av två olika bebyggelse typologier; 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 hållmark, 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.

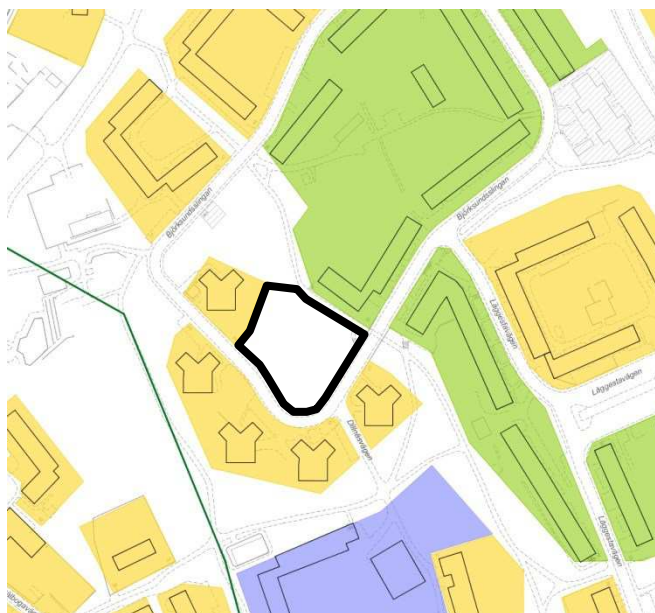
## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### 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 smalusbebyggelse norr om planområdet inom kv. Gulsdivan, 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. 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 stadsdelsparken Bandängen och Trollesundskogen. Ett större gång- och cykelstråk mellan Högdalens och Bandhagens centrum löper genom 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**

Bilparkering är tillåten längs Björksundsslingan.

**Störningar och risker****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.

**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)*

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.

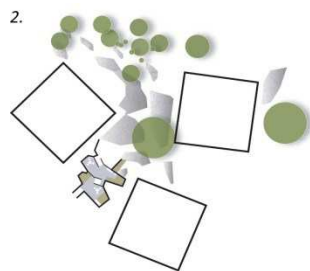
Husens entréer vänder sig ut mot Björksundsslingan. Gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, gästlägenhet och gemensamhetslokal har placerats i huset längst mot söder. Dessa utformas som lokaler med en öppenhet och tillgänglighet mot gatan.





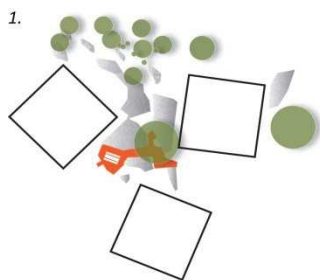
*Situationsplan över ny bebyggelse. (bild Urbio AB)*

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 bergshällarna sparas och ett golv av trä kopplar ihop de olika stenhällarna 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  $n_2$ . Mitt emellan de tre planerade huskropparna bevaras en kraftfull och speciell tall som ger karaktär åt gården ( $n_1$ ). 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  $n_2$  på plankartan.*



**Ny bebyggelse**

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)*



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



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

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 höjdangivelser kan innebära. Byggnaderna föreslås bli fem respektive sex våningar höga mot gatan samt två av husen fyra våningar in mot gården. Vindsutrymmet kommer att inrymma bostadsförråd och teknikutrymmen.





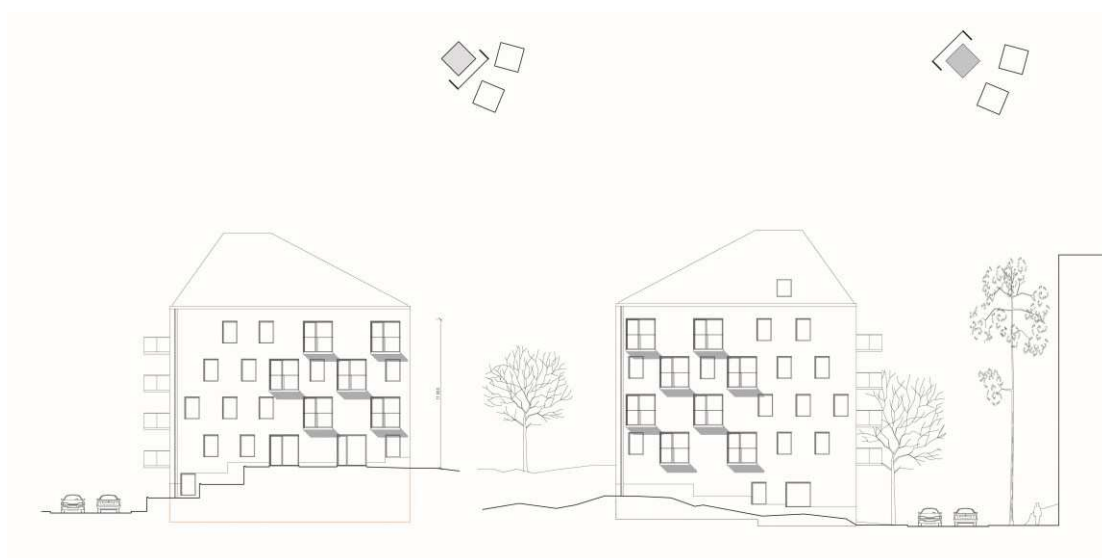
### Hus 1

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 tillåts 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)*



*Fasader hus 1. (bild Kjellander+Sjöberg)*





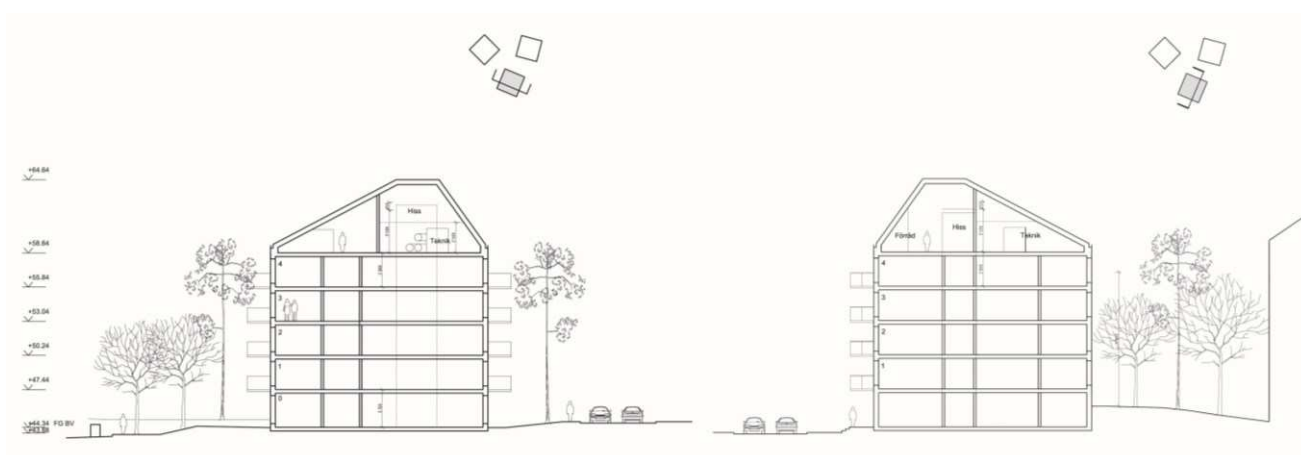
## Hus 2

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)

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



Sektioner hus 2. (bild Kjellander+Sjöberg)



### 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 ska vara låg och följa terrängen. Balkonger mot gatan kommer att vara belägna med lägsta höjd tre meter. Balkonger på husets fasad mot väster tillåts 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)



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

### **Gestaltungsprinciper**

Gestaltungsprinciperna ska fungera som riktlinje för hur byggnaden gestaltas samt utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan.

### **Bebyggelse**

#### ***Karaktär***

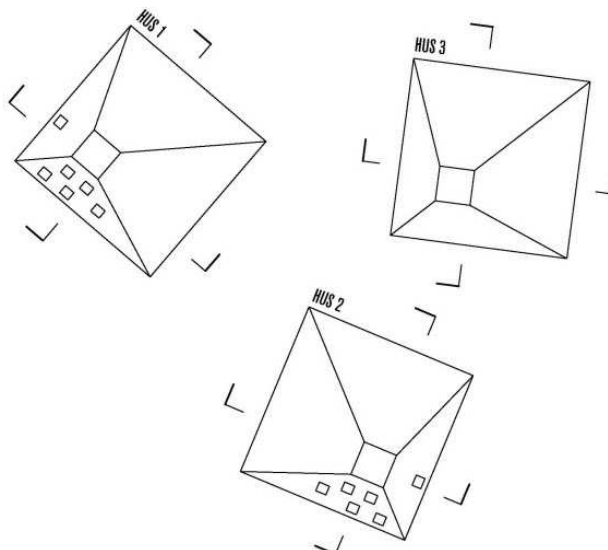
Den nya bebyggelsens gestaltning avser uttrycka en stark relation till den omgivande naturen och med omgivande hus. Uttrycket stärks genom avskalade och sammanhållna volymer medan fönstersättningen och placeringen av balkongerna är varierad och återspelar naturens variation. Husens fasader är av tegel, 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 ljus uppåt. (bild Kjellander+Sjöberg)*

### Utformning och gestaltning

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 ( $f_3$ ).



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

2. Bostadsentréer ska förläggas ut mot gatan ( $f_1$ ). Gemensamma lokaler i bottenvåning ska ges utseende av butikslokal genom val av större 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 vara tegel ( $f_4$ ) och variera i färgton från mörkt brungrått nära marken till ljusbeige-grå upp mot takfot. Husens sockel ska vara låg och följa terrängen ( $f_2$ ).

*Inspirationsbild tegelvariation; South Gate of Ningbo Museum, av Amateur*



*Architects. (bild Kjellander+Sjöberg)*



*Fasadelevation hus 1 och 2, mot Björksundsslingan (bild Kjellander+Sjöberg)*



*Fasadelevation hus 2 och 3, mot Björksundsslingan. (bild Kjellander+Sjöberg)*

### Omgivande miljö, park, gaturum

Berghällar ska bevaras inom del av kvartersmarken, liksom naturkaraktären (**n<sub>2</sub>**). 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 (**n<sub>1</sub>**).

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.



Som kompensation för ianspråktagande av naturmark kommer staden att se över vegetationen inom parkmarken. Bland annat kommer viss gallring av vegetationen ske så att gång- och cykelvägen som passerar genom området blir ljusare och upplevs tryggare. Projektet kommer även att bidra till att utveckla parkstråket Bandängen mellan Högdalen och Bandhagen till en stadspark och på så sätt stärka Bandängen som parkmiljö till att klara trycket från den ökade befolkningmängden.

## Gator och trafik

### Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. I planen anges två smala områden mellan befintlig gata och planerad kvartersmark som **GATA**, detta möjliggör att bredda trottoaren längs planområdet till två meter.

### Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering är inplanerad i husens bottenvåningar, intill husens huvudentréer. Cykelrummen är planerade att rymma minst 2,5 parkeringar/lägenhet och cykelutrymmet i det södra huset kommer innehålla utrymme för verkstad med tillgång till vatten och luftpump.



Situationsplan för planerat bostadskvarter. (bild Urbio)

### Biltrafik

Föreslagna bostäder angörs direkt från Björksundsslingan. Planerade bostäder bedöms alstra ringa trafikrörelse och tillkommande trafik bedöms inte påverka lokalgatan i större omfattning. För ny bebyggelse anordnas totalt åtta parkeringsplatser, varav tre är bilpoolplatser, vilket ger ett p-tal på 0,2 bilparkeringsplatser/lägenhet.

Bilparkeringar anordnas i ett garage i souterrängvåning i huset längst västerut med infart från gatan. Tre bilpoolplatser anordnas som markparkeringar mellan husen mot öster. Parkeringstalet för ny bebyggelse blir 0,2 bilparkeringsplatser/lägenhet och baserar sig på jämförbara detaljplaner inom staden som har antagits de senaste åren.

Faktorer/mobilitetsåtgärder som motiverar bilparkeringstalet är:

- närhet till god kollektivtrafik
- anordnande av bilpoolplatser
- byggherre planerar för smålägenheter
- god plats för cykelparkering i markplan nära bostadsentréer
- utrymme för cykelverkstad med vatten och luft

Antalet bilparkeringsplatser längs gatan kommer att minska med två bilplatser, då garageinfart behöver fri utfart. Tre platser kommer att bli tidsreglerade för att ge tillgänglighet för sophämtning. Busshållplatsen kommer att vara kvar, dock i något justerat läge.

### Tillgänglighet

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

## Teknisk försörjning

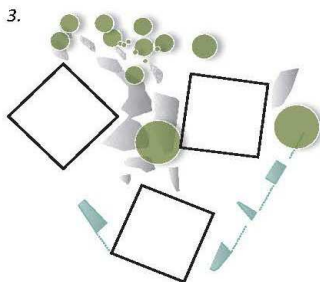
### Vattenförsörjning, spillvatten

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

Alla hus kan uppföras med Tr2-trapphus, med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. Hus 1 och 2 kan även nås av räddningstjänstens höjdfordon från gata och räddningstjänstens bärbara stegutrustning på baksidan.

Avståndet mellan byggnader är i gällande förslag större än åtta meter, vilket gör att byggnaderna kan uppföras med en konventionell brandcellsindelning.

## 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

Kontoret bedömer att i anspråkstagande av naturmark för bostadsbebyggelse på platsen motiveras av att kunna förtäta staden i lägen med befintlig infrastruktur och god tillgänglighet till kollektivtrafik. Kompensationsåtgärder planeras i planområdets närhet.

### 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 barn vistas och leker. Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativvärde på grund av platsens topografiska förutsättningar och eftersatt skötsel.

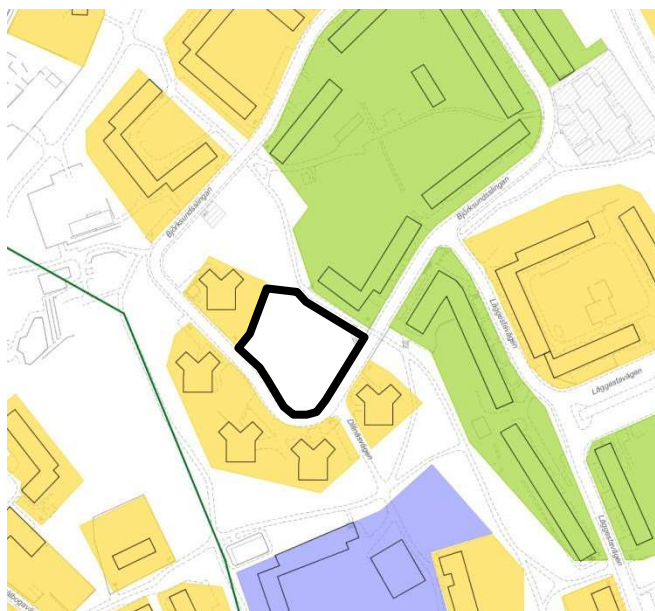
Gångstråket nordost om planområdet är viktig för barns rörelse till skola, centrum och parklek. Ny bebyggelses placering gör att gångstråket blir mer synligt och tryggare, med fler lägenhetsfönster som vetter mot gångstråket.

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

### Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

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.

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 punkthus som har ett kulturhistoriskt värde.



*Utdrag ur kulturhistorisk klassificeringskarta, planområdet markerat.*

Punkthusen väster och söder om planområdet är ”av positiv betydelse för stadsbilden” enligt stadsmuseet. Det är den lägsta nivån (gul) i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Planerad bebyggelse anknyter till Björksundsslingans punkthus genom att föreslagna byggrätter är utformade för punkthus i fem till sex våningar, med en liten vridning i placeringen i jämförelse med befintliga punkthus strikta placeringar. De tre föreslagna husen gestaltar en ny grupp intill de befintliga punkthusen.

Placering och färgsättning av tillkommande bebyggelse kommer att göra samtidigt förtätning läsbar i en framtida stadsbild, samtidigt som föreslagen bebyggelse kommer att vara ett trivsamt tillskott i gaturummet. Kontoret bedömer detta som positivt.

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 vridning av husens placering.

Höjderna på tillkommande bebyggelse anpassar sig till närliggande punkthus. Takfotshöjder för ny bebyggelse håller sig under takfot på befintliga punkthus, samtidigt som tillkommande bebyggelses karaktäristiska tak ger en högre totalhöjd för två av byggnaderna.

Ny bebyggelse bedöms ha en storlek, placering och utformning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativa inverkan på områdets kulturmiljö.

Kontoret bedömer att planerad bebyggelse genom detaljplan regleras i tillfredsställande omfattning för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att ge negativ inverkan på områdets stadsbild.

#### 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.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Kjellander+Sjöberg, 2015) och den visar på en relativt liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Planerad bebyggelse kommer att generera viss skugga jämfört med dagens läge. Framför allt skuggas kvartersmark inom planområdet, men även parkmark och ti viss mån bebyggelse norr om planområdet. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.



21. mars, kl. 12.00



21. mars, kl. 15.00



21. juni kl. 12.00



21. juni, kl. 15.00

*Bild från solstudie (Kjellander+Sjöberg, 2015).*

### **Tidplan**

Granskning	15/6 till 27/7 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Ansvaret 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.

#### 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, 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.

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

#### Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av naturmark kommer staden att se över vegetationen inom parkmarken samt bidra till att utveckla Bandängen till Högdalen-Bandhagens stadspark.

### **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 planen vinner laga kraft.