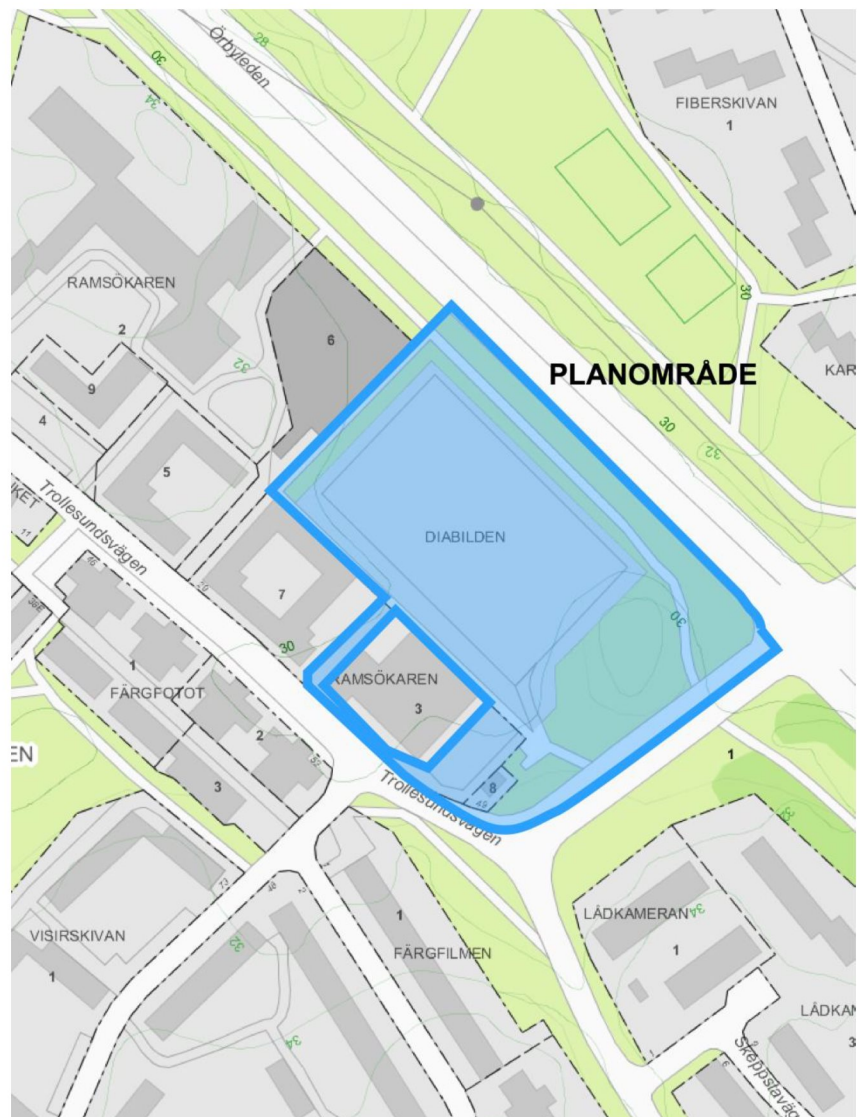


Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 m.fl. vid kv Diabilden i stadsdelen Bandhagen, Dp 2011-21743



Planområdets läge i Bandhagen

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 380 bostäder, lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta på kvarteret Diabilden. Vidare är syftet att planera en ny gatustruktur inom kvarteren, ordna dagvattenhantering och parkering på kvartersmark. Befintlig transformatorstation flyttas till kvarteret Färgfilmen.

Byggnaderna utgör en ny årsring i Bandhagen med en rygg mot Örbyleden som sedan trappas ner mot söder för att få in solljus. Parkering och angöring sker på kvartersmark. Byggnaderna är tänkta att tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Lådkameran förtydliga Grycksbovägens gaturum och skapa en tydlig entré till Bandhagen från Örbyleden.

Förslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan samt med programarbetet för Trollesundsvägen med undantag för vissa vad gäller förskola och spara kullen med hållmarkstallskog vid korsningen Örbyleden-Grycksbovägen.

Exploateringsnämnden markanvisade den 25 mars 2010 mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 samt del av fastigheten Ramsökaren 3,7 och 8 vid kvarteret Diabilden till Bo Rätt i Stockholm (BORIS). Exploateringsnämnden beslutade den 16 juni 2011 att anvisa ytterligare mark till BORIS och även till Svenska Hus i Stockholm AB.

Detaljplaneområdet är beläget mellan Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen i Bandhagen. Planområdet upptar en yta av ca 1,7 hektar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att gällande plan som medger idrott, park, parkering och elnätsstation ersätts av bostäder, handel, kontor och föreningslokaler. Parkmarken som tas i anspråk har en betydelse för landskapsbilden och spridningssamband för barrskog. Området är utsatt för trafikbuller och risk från sekundär transportled för farligt gods. Viktiga utredningsfrågor är buller, risk, dagvatten och grönkompensation.

Vid exploatering av aktuellt område kommer dess exponerade läge mot Grycksbovägen och Örbyleden påverka utformning och gestaltning av bebyggelsen.

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 380 bostäder, lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta på kvarteret Diabilden. Vidare är syftet att planera en ny gatustruktur inom kvarteren, ordna dagvattenhantering och parkering på kvartersmark. Befintlig transformatorstation flyttas till kvarteret Färgfilmen.

Entrén till Bandhagen och kopplingarna till omkringliggande områden i Bandhagen stärks för att skapa en mer integrerad och trygg stadsdel.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i Stockholms översiktsplan. Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslaget gör avsteg från programmet för Trollesundsvägen vad gäller förskola och spara hållmarkstallskog vid Grycksbovägen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De frågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Godkännande i SBN
Antagande i KF

14 december 2018
kvartal 1, 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	17
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse	20
Bostadsgårdar, förgårdsmark och belysning	26
Park och natur	28
Aktivitetsyta	28
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	32
Konsekvenser	37
Behovsbedömning	37
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten	38
Landskapsbild/ stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Störningar och risker	39
Ljusförhållanden och lokalklimat	50
Konsekvenser för barn	53
Tidplan	53
Genomförande	54
Organisatoriska frågor	54
Verkan på befintliga detaljplaner	55
Fastighetsrättsliga frågor	55
Ekonomiska frågor	57
Tekniska frågor	58

Genomförandetid 58

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:

- *Rodret Bostad, Kv Diabilden, Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, Norconsult 2015-03-02*
- *Dagvattenutredning, ÅF-Infrastructure 2017-03-14 samt komplettering a dagvattenutredning (Bjerking AB, 2017-11-15).*
- *Risk-PM angående närhet till transportled för farligt gods, Diabilden, Stockholm, Prevecon 2017-09-29, reviderad 2017-11-24.*
- *Trafikbillerutredning, Magenta akustik 2017-05-02*
- *Trafikbillerutredning ÅF 2017-05-15*
- *Tekniskt PM/Geoteknik, Norconsult 2018-10-18*
- *Dagvattenutlåtande för kvarter D, WSP 2018-11-09*

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

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Renoir Danyar, plankonsult Saba Carelli (Ramböll) och kartingenjör Anette Jonsson. Från exploateringskontoret har Katarina Johansson, Johan Skutin, Chris Goodall, Christina Reje Rahmberg och Patrik Berglin medverkat. Från lantmäteriet har Micael Johansson medverkat.

Planen har tagits fram i samarbete med exploitörerna Svenska Hus i Stockholm AB och Bo Rätt i Stockholm (BORIS) samt deras arkitekter Civilisation respektive Sandellsandberg.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 380 bostäder, lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta på kvarteret Diabilden. Vidare är syftet att planera en ny gatustruktur inom kvarteren och parkering inom egen tomt. Befintlig transformatorstation flyttas till kvarteret Färgfilmen.

Entrén till Bandhagen och kopplingarna till omkringliggande områden i Bandhagen stärks för att skapa en mer integrerad och tryggare stadsdel.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i Bandhagen mellan Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen inom fastigheten Örby 4:1 samt Ramsökaren 3, 7 och 8. Örby 4:1, Ramsökaren 8 respektive 3 ägs av Stockholms stad. Ramsökaren 7 ägs av Stockholms stad men är upplåten med tomträtt till HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm. Planområdet omfattar en yta av totalt cirka 1,7 hektar. Planområdet är beläget cirka 250 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation.



Flygfoto med planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan anges att de stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen främst tillvaratas genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor, i centrum samt längs med befintliga gator, som bland annat

Trollesundsvägen och Grycksbovägen. 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. I det belystes förutsättningarna för att utveckla flera områden längs Trollesundsvägen.

I programmet föreslås för planområdet 250-300 lägenheter i blandade storlekar inklusive en gruppbostad med sex lägenheter samt en förskola i en separat byggnad på gården eller i bottenvåningen på bostadshuset.

I programmet föreslogs en bebyggelse i form av en långsträckt lamell som följer utkanten av det markanvisade området och håller undan för naturmarkskullen vid korsningen.



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



Föreslagen bebyggelse enligt programmet.

Vision 2040

Detaljplanen är i linje med Vision 2040 då den bidrar och förstärker platsen som mer sammanhållen, trygg, levande och hållbar stadsmiljö.

Detaljplan

För det aktuella området gäller stadsplanen PL 3544, fastställd 18 juni 1950, Pl 3796, fastställd 18 nov 1950 och Dp 8554, laga kraft vunnen september 1989. Gällande plan medger idrott, park, parkering och elnätstation.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 november 2013 redovisningen av programsamrådet och gav kontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanerna.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemorian för planläggning av cirka 250-300 lägenheter, gruppbofastad samt förskola inom rubricerat planområde.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 23 februari 2017 kontorets ställningstagande inför plansamråd för kv. Diabilden (ca 380 bostäder).

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 25 mars 2010 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS).

Exploateringsnämnden beslutade den 16 juni 2011 att anvisa ytterligare mark till BORIS och även till Svenska Hus.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemoria för planläggning av ca 300 bostäder inom rubricerat planområde, dnr 2011-21743.

Riksintressen

Väg 229 är riksintresse för regional och interregional trafik.

Pågående detaljplaner

Följande detaljplaner pågår i planområdets omnejd.

- Kv Lådkameran, Dp 2015-14055, ca 150 i Stockholmshusen
- Kv Filmen, Dp 2016-02898, 35 bostäder i Stockholmshusen
- Kv Ramsökaren, Dp 2017-13836, ca 140 bostäder
- Kv Brandbotten, Dp 2016.19354, ca 80 bostäder



Pågående planer

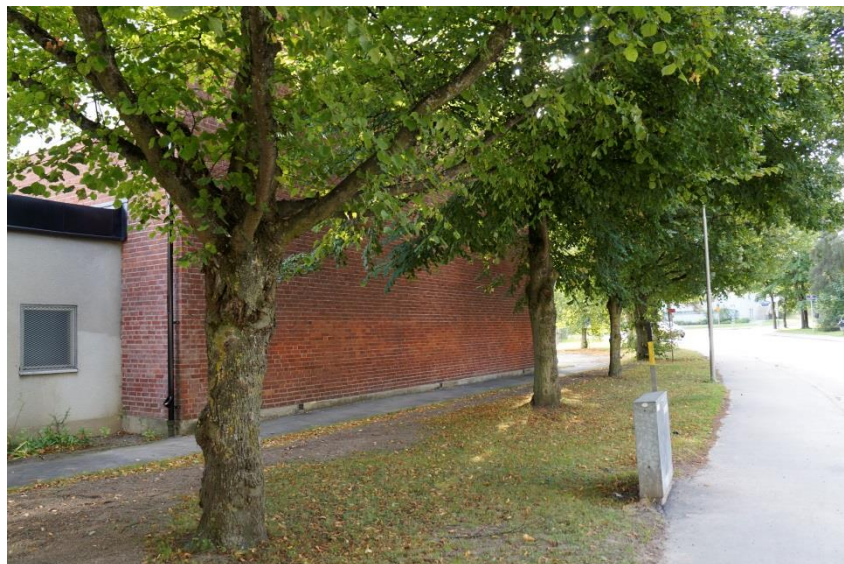
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Vid Bandhagens bollplan är det gräsmark med några lövträd i remsan mot Örbyleden. Vid södra kanten av bollplanen finns en kulle med hållmark, några äldre tallar och nedanför lite lövträd och slånbuskar.

Längs Trollesundsvägen och vid transformatorstationen finns en trädrad med gamla lindar som är biotopskyddade.



En del av allé som finns längs med Trollesundsvägen idag.

Naturvärden

I landskapsanalysen, som togs fram i samband med programarbetet, framhävs att partier med berghällar och dess karakteristiska vegetation bör bevaras vid exploatering av området. Hällmarkstallskogen utgör en del av spridningskorridoren för barrskog.

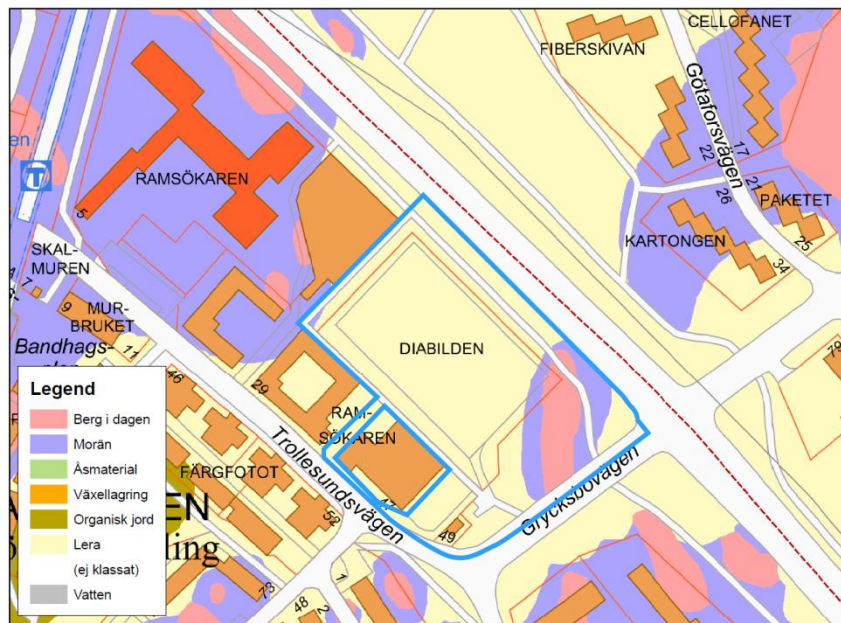
Rekreation och friluftsliv

Befintlig fotbollsplan som är föremål för exploatering, har efter ombyggnaden av Bandhagens gymnasium till bostäder, tappat sin funktion och används sällan idag. I området finns en idrottshall.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av lera som dominerar mer än halva tomten mot väster samt morän och berg i dagen som till största delen är lokaliserad till områdets östra del mot Örbyleden och Grycksbovägen. Marknivåerna inom kv. Diabilden ligger mellan +29,1 och +29,8 i undersökta punkter.



Karta över planområdets markförhållande

Ras/skred

Enligt SGUs karta över ras, skred och erosion kan man se att norr om planområdet finns det förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. För att skred ska kunna inträffa i detta område krävs det att jorden består av lera och/eller silt och att marklutningen är tillräckligt stor, och skred kan uppstå mer eller mindre spontant, men inte nödvändigtvis.

Planområdet består till största del av lera, men marklutningen är inte så pass stor så att det utgör en risk för skred/ras. Risken är således för liten för att det ska 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. Exploatören ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

Mätning av grundvattennivåer har registrerats på nivåer mellan +28,9 till +28,7. Dessa nivåer motsvarar en grundvattenyta mellan 0,20 till 0,45 m under markytan.

Vattenskyddsområde

Området ingår inte i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Magelungens avrinningsområde.

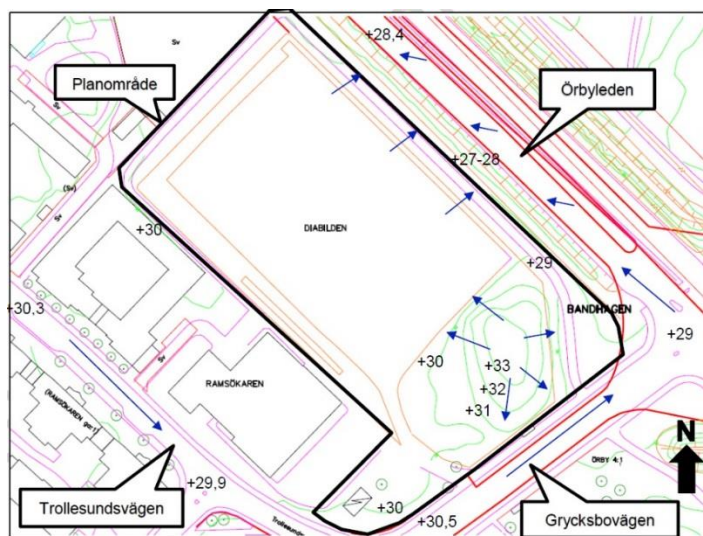
Dagvattnet avleds idag i kombinerat ledningssystem till Henriksdals reningsverk, vidare till Saltsjön och når sedan recipienten Strömmen.

Strömmen står i direkt förbindelse med norra Östersjön. Saltsjöns ekologiska status har klassificerats som ”otillfredsställande”. Enligt VISS september 2017 ska ”måttlig ekologisk status” och ”god kemisk ytvattenstatus” (med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar) uppnås senast 2027. En måttlig ekologisk status förväntas uppnås 2027 underförutsättningen att erforderliga och rimliga åtgärder vidtas.

Dagvatten

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska eftersträvas inom planområdet, det vill säga genom bland annat infiltration och fördröjning.

Nederbörd infiltreras via ytlig infiltration och/eller avvattnas mot Trollesundsvägen österut då själva fastigheten saknar befintliga dagvattenbrunnar. Dagvatten från planområdet avrinner till den befintliga fotbollsplanen, vilken ligger mellan byggnader längs med Trollesundsvägen, kulle i sydöstra delen av planområdet och Örbyleden (se figur nedan). Fotbollsplanen bedöms vara en lågpunkt i området med en höjd på +30 m. mellan fotbollsplanen och Örbyleden går ett dike där dagvatten från vägen och fotbollsplanen ansamlas och fördröjs. Dikesbotten ligger på +27-28 m.



Höjder och rinnvägar före exploatering. Dagvattnets rinnriktning visas med blåa pilar (Bjerking AB).

Infiltrationsförmågan varierar på fastigheten då den består av berg i dagen i vissa delar, och morän i andra. Området utgörs av naturmark med rik vegetation. Avrinningen från området har beräknats till cirka 74 l/s vid ett 10 års regn med varaktighet 10 minuter.

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket innebär att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till Henriksdals reningsverk.

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

Stockholm stad utförde 2015 en skyfallsanalys över kommunen. I detta arbete har maximalt vattendjup, maximal vattenhastighet och maximalt vattenflöde vid händelse av skyfall (100-årsregn) simulerats. Den befintliga fotbollsplanen är idag en lågpunkt där vatten bedöms ansamlas och uppnå ett maximalt vattendjup om 0,1- 0,3 m.

Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av olika bebyggelsetypologier, främst punkthus och avlånga lamellhus som bildar stora kvarter. Våningshöjden på dessa hus varierar vanligtvis mellan tre till sex våningar, och ett punkthus i elva våningar återfinns bland bebyggelsen.



Vy från Trollskundsvägen mot Bandhagens centrum.



Vy från Bandhagens centrum mot norr.



Befintlig bebyggelse vid Låggestavägen.



Befintlig bebyggelse vid Björksundsslingan.

Befintlig bebyggelse och typologi i stadsdelen.

Öster om planområdet är bebyggelsen uppdelad i tre bostadskategorier; radhusbebyggelse, fristående villabebyggelse, och små lamellhus i tre våningar, delvis med fri placering i landskapet. Söder om planområdet finner man främst punkthus och lamellhus i tre våningar. Väster om planområdet utgörs bebyggelsen av lamellhus mellan tre till sex våningar, villabebyggelse, samt tunnelbana och centrumområde med serviceverksamhet. Norr om planområdet utgörs främst av lamellhus i tre våningar och villabebyggelse. Lamellhusens struktur utgörs främst av halvsluten villastruktur.

En gemensam nämnare för bebyggelsen kring planområdet är tre till fyra sammankopplade smalhus kring gårdar vilka återger Bandhagens grannskapskaraktär med rumsbildande, halvslutna kvarter.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet utgörs av ett omväxlande landskap med kuperad topografi. Den består dels av högre liggande delar i planområdets östra halva där hållmarken är väl synlig och sluttar brant ner mot vägen dels av en lågläntare del vid områdets allra sydligaste del.

Planområdet ligger utmed Örbyleden, Trollesundsvägen och Grycksbovägen som skiljer sig från varandra på många sätt. Örbyleden är en stor väg som är både högt trafikerad samt leder farligt gods. Trollesundsvägen är huvudgata genom stadsdelen, men upplevs som en genomfartsväg med partier som mer liknar en väg än en stadsgata när man kommer söderifrån. Vägen övergår successiv till en tätortsgenomfart som anpassats till tätortens villkor med exempelvis gångbanor och belysning ju närmare Bandhagens centrum man kommer. Grycksbovägen är en infartsväg till Bandhagen med gångbana. Kollektivtrafikförbindelse finns även på Grycksbovägen.

Befintlig bebyggelse är placerad på olika avstånd från gatan med riklig/delvis riklig vegetation som utgör förgårdsmark eller en buffertzonen mellan vägen och bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

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.

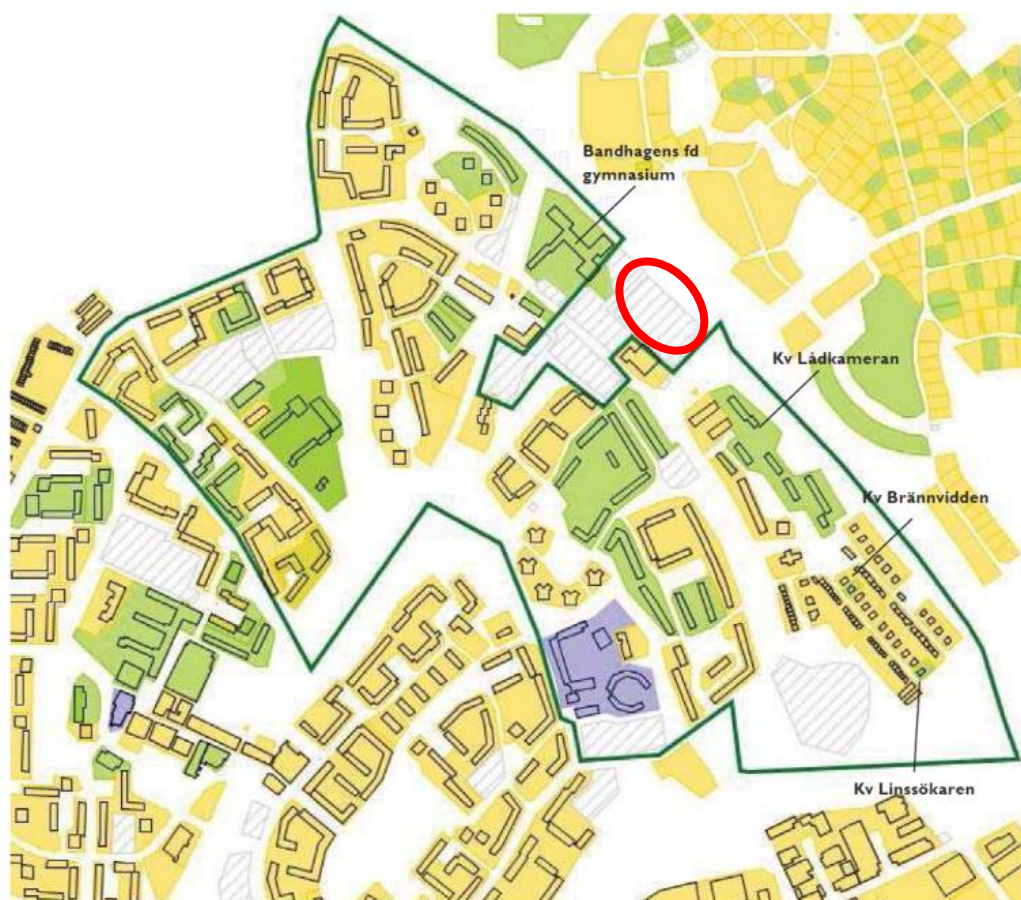
Genom att bygga låga hus med traditionellt formspråk, och spara rikligt med grönska mellan husen, ville arkitekter och planerare

göra Bandhagen trivsamt. En stor del av bebyggelsen består av smalhus i tre våningar sammankopplade kring gårdar. Centrum markeras med ett höghus och närmast tunnelbanestationen är en tätare bebyggelse av flerbostadshus placerad och i en ring utanför denna, en lägre och glesare bebyggelsestruktur. Husen ligger indragna från gatan och vänder oftast ryggen mot gaturummet, entréerna ligger mot gårdssidan. Förutom flerfamiljshus finns även lägre byggnader i form av småhus och radhus. Här finns också en del punkthus som bryter av och ger området en varierad karaktär.

Planområdet gränsar till ett område i Bandhagen som klassas 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.

STADMUSEETS KULTURHISTORISKA KLASSIFICERING

-  Kulturhistoriskt värdefullt område
-  Fastigheter med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen
-  Bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
-  Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde



*Karta över stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.
Planområdet markerat i rött.*

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyleden och Grycksbovägen och utgörs till största delen av en bollplan som

tillhör den före detta gymnasieskolan. Gymnasieskolan (som idag är ett bostadshus) är klassat som särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt Stads museets kulturhistoriska klassificering. Samma gäller för elva-våningshuset som ligger i Bandhagens centrum. Sydväst om planområdet närmast Trollesundsvägen ligger två nyare bostadskvarter och en idrottshall. Bandhagshallen (som också ligger intill planområdet) är klassat som en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom radie om 800 meter finns Bandhagens skola, Bäckahagens skola, Studemaskolan samt sju förskolor vars läge framgår av kartan.



Befintliga skolor och förskolor i närheten av planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral för primärvård finns i Högdalens centrum.

Kommersiell service

Stadsdelen Bandhagen har ett mindre centrum med begränsat utbud vid tunnelbanestationen. Ytterligare cirka 1,1 kilometer bort 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. Flera mindre lokalgator från företrädesvis flerbostadsområden kopplas samman med 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.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyleden och Grycksbovägen.

Intill planområdet finns Bandhagens gamla gymnasium. Där finns ett parkeringsdäck i två plan. Invid korsningen Grycksbovägen och Trollesundsvägen och i anslutning till idrottshallen ligger en mindre parkering på grusytan. Vid tunnelbanan finns en välanvänd, mindre infartsparkering. Bland flerbostadshusen finns även ett antal reglerade parkeringar med förhyrda platser. I övrigt råder idag gratis gatuparkering inom hela området.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Trollesundsvägen (från Bandhagens centrum) mot planområdet finns endast gångbanor. Samma gäller Grycksbovägen som har gångbanor på båda sidorna. Kring planområdet finns flera friliggande gång- och cykelstråk. Flera stråk kopplas samman med smitvägar och trappstigar. För att komma till planområdet med cykel behöver man cykla i blandtrafik.

Längs med Örbyleden löper ett gång- och cykelstråk som förbinder befintliga bostäder i sydöst med planområdet. Samma cykelstråk är utpekade som pendlingsstråk i Stockholms stads cykelplan. Stråket på västra sidan om Örbyleden är utpekade som huvudstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 250 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.

Längs med Grycksbovägen finns en busshållplats där buss 161, 173 och 195 stannar. Buss 161 kör genom stadsdelen och går mellan Bagarmossen och Trekanten i Gröndal och 173 mellan Skarpnäck och Skärholmen. Nattbuss 195 ersätter tunnelbanan nattetid.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Trollesundsvägen. Planområdet är relativt plant vilket gör det tämligen enkelt att anlägga tillgängliga bostadsentréer och gårdsmiljöer.

Störningar och risker

Luft och partikelhalter

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

Buller

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är stora delar av planområdet bullerstört. Närmast Örbyleden och Grycksbovägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån två meter över mark till mellan 65 och 69 dB(A).

Risk

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

Befintlig luftburen ledning på östra sidan om Örbyleden kommer att ersättas av 420 kV markförlagda kablar mellan den planerade bebyggelsen och Örbyleden. Även Ellevio har en befintlig 110 kV markförlagd kabel nära Örbyleden.

När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man vid planeringen eftersträva en utformning och placering som begränsar exponeringen för elektromagnetiska fält. Som

försiktighetsprincip rekommenderar miljöförvaltningen att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där $0,4 \mu\text{T}$ (årsmedelvärde) överskrids.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv
Enligt Stockholms stad rapport ”Trygghetsmätningen 2017” finns det visst trygghetsproblem i Bandhagen vilket gör det särskilt viktigt att de projekt som byggs bidrar till att göra det offentliga rummet tryggare och mer befolkat. Den upplevda otryggheten och rapporterade incidenter är mindre än genomsnittet i Stockholm. Kvinnor i Bandhagen känner en större oro för att utsättas för våld och sexuella trakasserier i den offentliga miljön jämfört med kvinnor i övriga Stockholm.

Planförslag

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt handel, kontor och föreningslokaler i bottenvåning mot Örbyleden och Grycksbovägen.



Förenklad situationsplan för kv Diabilden som visar de fyra kvarteren A, B, C och D.
(Källa: Sandellsandberg och Civilisation arkitekter)



Flygbild över föreslagen bebyggelse sedd från Bandhagens centrum. Planerad bebyggelse vid Lådkameran och Färgfilmen och framkallningen redovisas också.

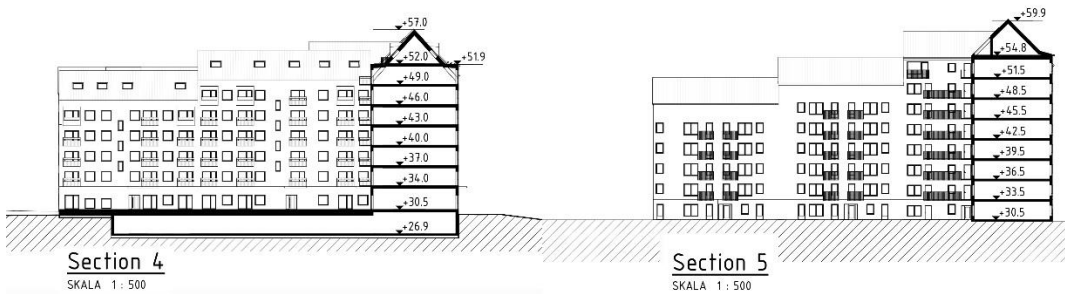
Bebyggelsen är högst mot Örbyleden och trappas sedan ner söderut mot den befintliga bebyggelsen. Förslaget innehåller cirka 380 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Placering av bebyggelsen och dess orientering mot Grycksbovägen och Örbyleden kommer att förstärka gatans karaktär och tydliggöra entrén till Bandhagen.



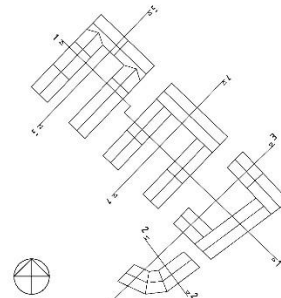
Flygbild från sydost som visar hur föreslagen bebyggelse bildar en urban entré till Bandhagen. Planerad bebyggelse vid Lådkameran och Färgfilmen redovisas också.



Sektion 3 genom kvarter C och D, (Källa: Sandellsandberg).



CIVILISA
 TION **sandell sandberg**



Sektioner (Källa: Sandellsandberg).

Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i stadsbilden med hög arkitektonisk kvalitet i varierande höjder. Målsättningen med kvarterens byggnadsvolymer är att skapa en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar, med varierade hushöjder. Hushöjden regleras genom planbestämmelse för högsta nockhöjd i meter över nollplanet där lägsta höjden är 48,5 meter och högsta höjden är 60,5 meter.

För att möjliggöra bostäder under sadeltaken får takkupor och frontespiser vara ett inslag som kan bidra till ett varierat uttryck. Detta regleras genom planbestämmelsen f2 som anger att ”takens längd på husen mot Örbyleden får utgöras av frontespis till max 60 %. Resterande hustak får ha max 40 %”. Frontespis och takkupa ska ha en bredd på max 6 meter och en höjd av max 2,8 meter. För frontespisen gäller dock höjden ovan takfot.

Stadens ambition är att området ska få en urban karaktär vad gäller struktur och täthet. Planer finns också på att omvandla Örbyleden till ett urbant stråk. Detta innebär att stor omsorg bör läggas vid gestaltningen av byggnaderna åt det hållet.

Den föreslagna bebyggelsen utgår från samma kvartersstruktur och volym som den sentida bebyggelsen, men föreslås få en större variation i material och kulör samt en brantare taklutning. Projektet bidrar till att skapa en ny och tydlig entré till Bandhagen. Byggnaderna ges en egen karaktär och blir en ny årsring i Bandhagen. Kvarteren sluter sig mot Örbyleden som skydd för buller och risk och öppnar upp sig åt söder och väster för att skapa goda ljus- och ljudförhållanden på gårdarna. Gårdarna öppnar sig mot den befintliga bostadsbebyggelsen.

Fasad

Fasaderna föreslås få en tydlig horisontell tredelning - sockel, fasad och tak. Fasaderna föreslås också få en tydlig uppdelning vertikalt genom korta huskroppar i olika material och kulör samt vertikal fönstersättning. Varje byggnadsvolym ska utformas med varierande fasadmaterial och/eller kulör. Material som kan komma att användas är exempelvis, tegel, betong och puts i olika kulörer som gemensam karaktär.



Vy från Örbyleden som visar byggnadens indelning av fasad samt sockelvåning (Källa: Sandellsandberg och Civilisation arkitekter).

Sockelvåning

Sockelvåningarna föreslås utformas i avvikande karaktär jämfört med fasaden, både i materialitet och i kulör. En variation ska eftersträvas längs gatorna för att ge förbipasserande en omväxlande upplevelse av gaturummet. Sockelvåningen föreslås få en högre våningshöjd än de övriga våningarna och en öppen karaktär för att kunna rymma lokaler och skapa liv till gaturummet. Detta regleras genom att bottenvåningens höjd ska vara minst 3,6 meter hög mot allmän gata och ska utföras i annat material eller färg än den övriga fasaden. Bottenvåningen mot allmän plats ska utformas med arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval där puts ej ska förekomma.



Vy från Örbyleden och Grycksbovägen som visar byggnadens indelning av fasad samt sockelvåning (Källa: Sandellsandberg).

Entréer

Genomgående entréer ger en bättre förbindelse mellan gata och gård och regleras därför med en planbestämmelse. För att bidra till sockelvåningens öppna karaktär utformas entréerna till stor del uppglasade. Entréer ska gestaltas väl synliga i fasadutformning. Entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning, väl utformade detaljer och vara väl accentuerade.

Tak

Byggnaderna utförs med ett varierat taklandskap som utgörs av sadeltak med inslag av takkupor och frontespiser. Plåt och takpannor används som takmaterial och väljs på ett sådant sätt att de avviker tydligt från fasaden och på så vis bidrar till den horisontella tredelningen.

Balkonger

Balkongernas utformning ska vara en integrerad del i arkitekturen och varieras mellan de olika kvarteren. En växlande materialitet och storlek redovisas beroende av placeringen på husen. Balkongerna mot gårdar är djupare och följer gårdsfasaden och balkongerna mot gatorna är grundare. Balkonger får ej glasas in, dock får bullerutsatta balkonger glasas in upp till max 75 %. Balkonger ska placeras på en fri höjd av minst 3,5 meter ovan

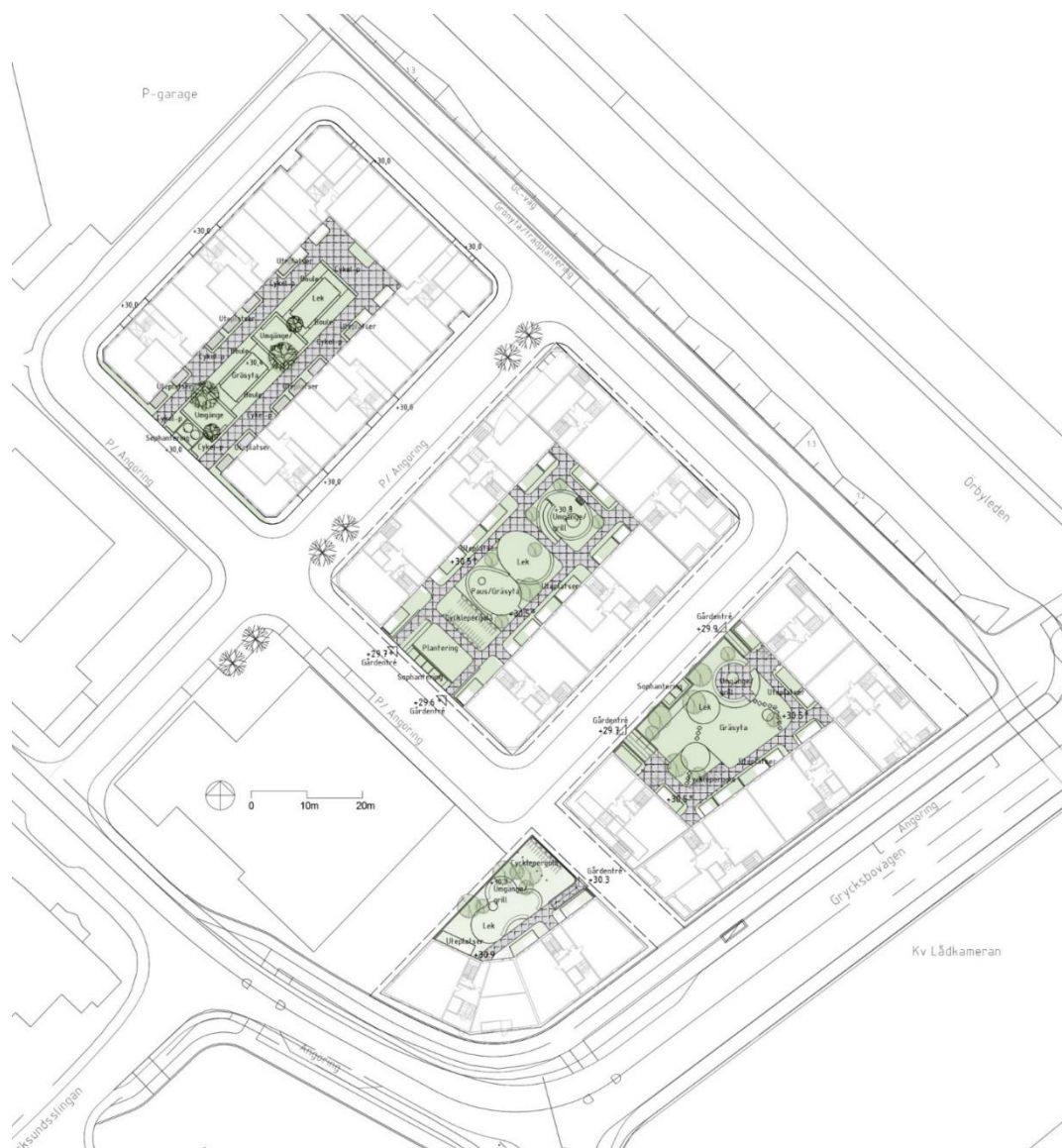
mark. Balkongdjup mot gården ska vara max 1,6 meter respektive 1,2 meter mot gata.



Vy kvarter C som visar på balkonger (Källa: Sandellsandberg).

Bostadsgårdar, förgårdsmark och belysning

Gårdarna höjs upp som en tydlig avgränsning mellan bostadskvarter och gata. Träd, buskar samt gräsytor utgör de gröna delarna. Bebyggelsen har en meters förgårdsmark med en variation av gröna och hårdgjorda ytor. Bostadsgårdarna ska utformas för vistelse och lek för boende i alla åldrar. Plats för småbarnslek ska finnas, och utformas så att såväl barn som vuxna trivs att vistas där. Gårdarna ska vara bilfria. Garagebjälklag under bostadsgård ska tåla minst 1,0 meter jorddjup. En generell planbestämmelse har införts om att ”oobebyggd mark inom kvarter ska i huvudsak anordnas med genomsläppligt material”. En teknikbyggnad föreslås uppföras inom kvarter A om max 22 kvm.



Situationsplan för gårdar i Diabilden (Källa: Sandellsandberg och Civilisation).

Cykelparkering ska planeras in på lämpliga platser i anslutning till entréer. Sopkassuner föreslås i gränssnittet mellan gata och gård. Belysningen inom kvarteren kommer att utformas utifrån trivsel, säkerhet och trygghet för de boende. Särskild vikt läggs på att lysa upp entréer och strategiska gångstråk.



Gårdsvy kvarter A (Källa: Civilisation Arkitekter).

Park och natur

Kullen med hållmark, några äldre tallar och nedanför lite lövträd och slånbuskar exploateras med bebyggelse. Trädraden med äldre lindar tas bort och ersätts med dubbelriktad gång- och cykelbana. Träd planteras längs Grycksbovägen. Områdets gröna karaktär mot Grycksbovägen och Trollesundsvägen ersätts med ett mer slutet gaturum.

Det regionala gång- och cykelstråket längs med Örbyleden med dess omgivande grönska regleras som park.

Aktivitetsyta

Mellan kvarter D och idrottshallen ska staden bygga en fickpark. Platsen blir en gemensam mötesplats utomhus med möjlighet till spontan fysisk aktivitet och möten mellan människor, både boende och besökare till idrottshallen. Staden planerar för offentlig konst tillsammans med Stockholm konst. Denna placeras troligen i denna fickpark. Aktivitetsytan regleras genom användningen park.

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder utbyggnad av befintligt gatunät. Trollesundsvägen och Grycksbovägen kommer att genomgå en omvandling från väg till gata med ett större fokus på gång- och cykeltrafik. I samband med planerad exploatering breddas gångbanan på den del av Trollesundsvägen som gränsar till planområdet för att kunna rymma en kombinerad gång- och cykelväg. Denna utbredning är fram till kvarter D (efter korsningen, mot Bandhagen centrum), där man sedan leder gång- och cykeltrafiken till andra sidan Trollesundsvägen. Den är en del i det övergripande programarbetet. Angöring till planområdet med biltrafik sker från Trollesundsvägen.

I planområdet kommer det bildas ett gatunät som sammankopplar de olika kvarteren. Rundkörning förekommer vid kvarter A och B. Kvarter C och D angörs från ena sidan om lokalgatan. Inom planområdet kommer lokalgatorna ha dubbelriktad trafik med separat gångväg på samtliga sidor. Cykeltrafik sker i blandtrafik. Längs med Grycksbovägen och Trollesundsvägen planeras kombinerad gång- och cykelbana.

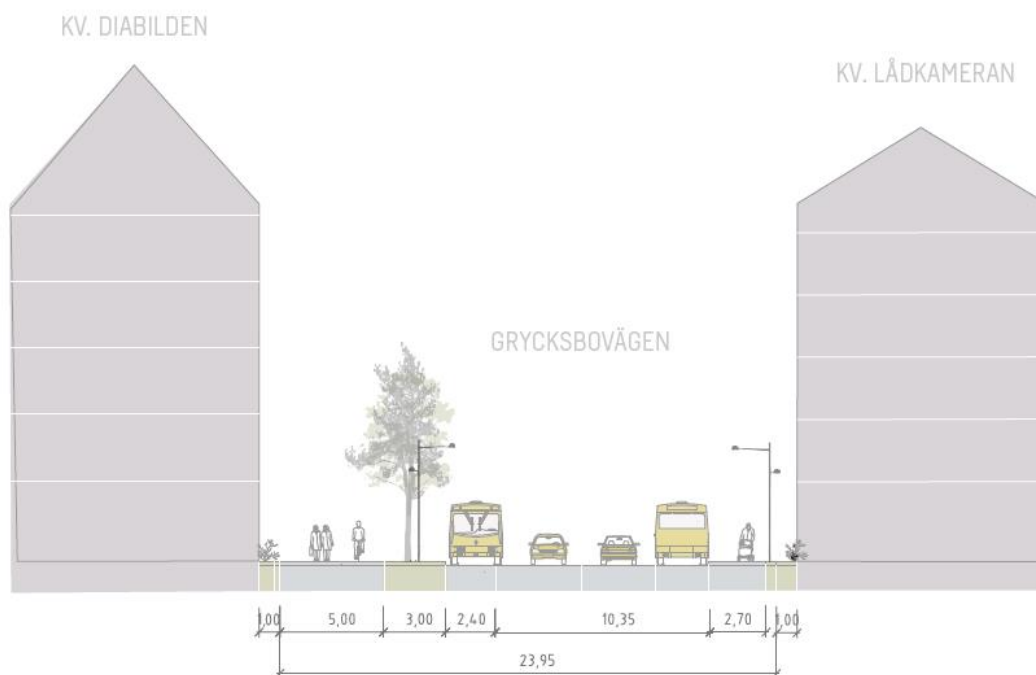
Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklisters tillgänglighet ska prioriteras med tillgång till kontinuerliga stråk utmed gatan samt fler mer trafiksäkra passagepunkter. De gångvägar som förbinder befintlig bebyggelse i närheten av planområdet längs med Grycksbovägen och Trollesundsvägen behålls. Vägarna förändras för att göra plats för en gång- och cykelväg och skapa en god entré till Bandhagen. Befintligt övergångsställe kommer behållas.

Angöring med gång- och cykeltrafik in till kvartersområdet kommer ske från tre håll:

- En av dessa är från Trollesundsvägen i samband med biltrafikens angöring intill kv Ramsökaren 7.
- Den andra angöringen sker i anslutning till Grycksbovägen, mellan kvarter C och D.
- Den tredje angöringen för gång- och cykeltrafik sker från det regionala cykelstråket längs med Örbyleden.

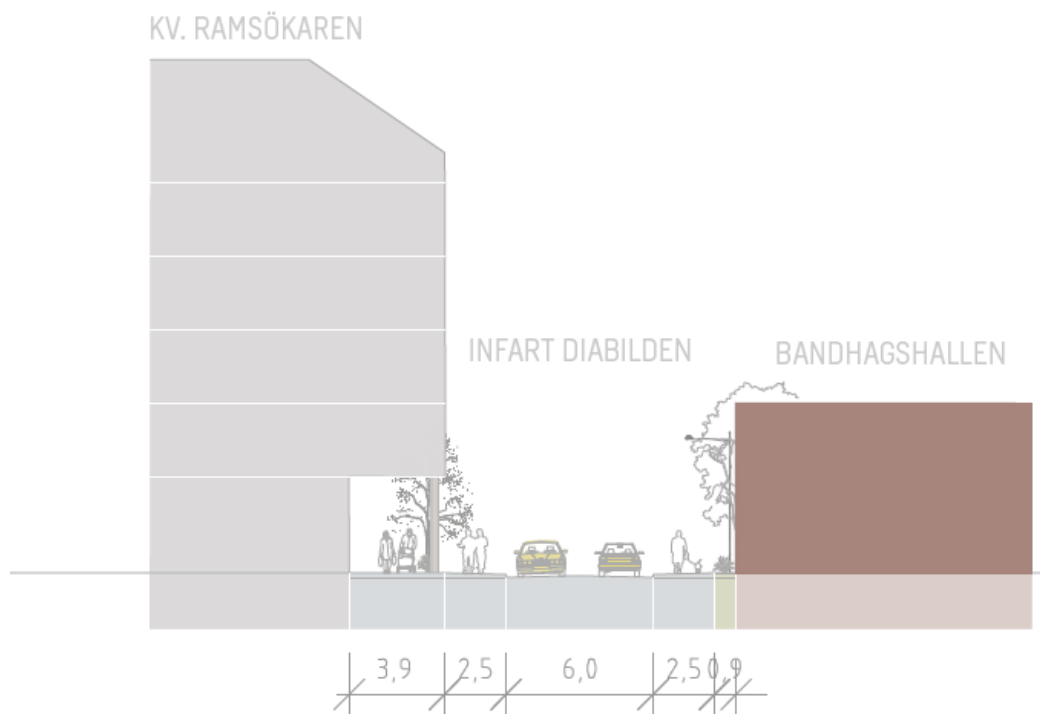
På Grycksbovägens norra sida planeras nytt cykelstråk som samsas med busshållplats. På södra sidan planeras en smal gångbana utan särskilt utrymme för väderskydd och väntplats för busshållplatsen.



Typsektion i skala 1:200 - Grycksbovägen (Källa: Sweco Architects AB)

Biltrafik

Föreslagna bostäder angörs direkt från Trollesundsvägen via en nyanlagd infart. Bostäderna bedöms alstra viss trafikrörelse dock bedöms att tillkommande trafik inte påverka Trollesundsvägen i större omfattning.



Typsektion i skala 1:200 – infart till planområdet (Källa: Sweco Architects AB).

Parkering

Bilparkering sker inom kvarteretsmark i ett underbyggt garage under kvarter B, C och D. Infarten till garagen sker via gatan som angränsar mot Örbyleden i norr genom hus B. Dessa parkeringsplatser avser betjäna kvarter B, C och D. Parkeringsgaraget under kvarter B, C och D kan inrymma ca 107 parkeringsplatser, varav ca. 10 parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer.

För kvarter A möjliggörs ca 60 parkeringsplatser på befintligt p-däck nordväst om kvarteret A. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer i kvarter D kommer att anordnas vid lokalgatan i anslutning till aktivitetsytan.

Kantstensparkering anordnas längs lokalgata för besökande till boende och idrottshallen.

Cykelparkering föreslås både i garage, i bottenvåning och på gårdarna. Totalt möjliggörs ca 1000 cykelparkeringsplatser för samtliga kvarter, varav ca 112 av dessa är utomhus.

Parkeringsstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika parkeringstal i Stockholms stad” som antogs av kommunfullmäktige 2015”. Utifrån detta tar man hänsyn till ett läggespecifikt p-tal och därefter ett projektspecifikt. För det projektspecifika tillkommer normalt även besöksparkering. För Bandhagen har man gjort bedömningen att det är 0,5 som bör gälla som läggespecifikt parkeringstal vilket innebär att p-tal 0,5 ska även gälla för föreslagna bostäder under förutsättning att det inte blir någon satsning på mobilitetstjänster.

Exploatören har som ambition att satsa på mobilitetstjänster genom åtgärder som kan ge dem lägre p-tal:

- Informations- och påverkaninsatser
- Leveransskåp till fastigheterna.
- Bilpool.
- Cykelåtgärder, såsom lånecyklar och/eller cykelpool.

Med dessa mobilitetslösningar som föreslås kan man skapa förutsättningar för de boende att välja färdmedel som gång, cykel och kollektivtrafik vid de mer lokala resorna (som oftast är kortare än en mil).

Vad gäller cykelparkering ska ett cykel p-tal om minst 2,8 platser per 100 kvm ljus BTA gälla för alla bostadskvarter vilket möter stadens krav på 2,5- 4 cykelparkering per 100 kvm ljus BTA.

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 funktionsvariationer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

För bebyggelsen längs med Grycksbovägen (kvarter C och D) kan vattenanslutning för vattenförsörjning och spillvatten beredas genom befintlig vattenledning i Grycksbovägen. för de två andra kvarteren (kv A och B) bör en ny vattenledning beredas i den nya allmänna gatan mellan Ramsökaren 3 och 7. Alla fastigheter ska beredas med separata serviser för spillvatten respektive dagvatten.

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

Dagvatten

ÅF-Infrastructure har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. I och med att naturmark och fotbollsplan blir hårdgjord ökar vattenavrinningen. Vid 10 års regn kommer avrinningen öka från 69 l/s till 312 l/s om inga åtgärder vidtas.

Efter granskningskede har dagvattenutredningen kompletterats av Bjerking AB för att se över helhetsbilden av dagvattenomhändertagandet och föroreningsberäkningar. De har räknat om fördröjningsmagasinets kapacitet och beräknar att fördröjningsvolymen ökat från 113 m³ till 301 m³. För att inte släppa ut mer än 69 l/s skapas en magasinvolym om totalt 186 kvm inom området. Fördröjning på kvartermark föreslås ske med kassetmagasin och rörmagasin. Utflödet blir då precis som innan 39 l/s från kvartermarken.

För allmän platsmark behöver 73 m³ magasinvolym skapas och ett maximalt utflöde om 30 l/s skapas för att inte avleda mer vatten än befintlig situation.

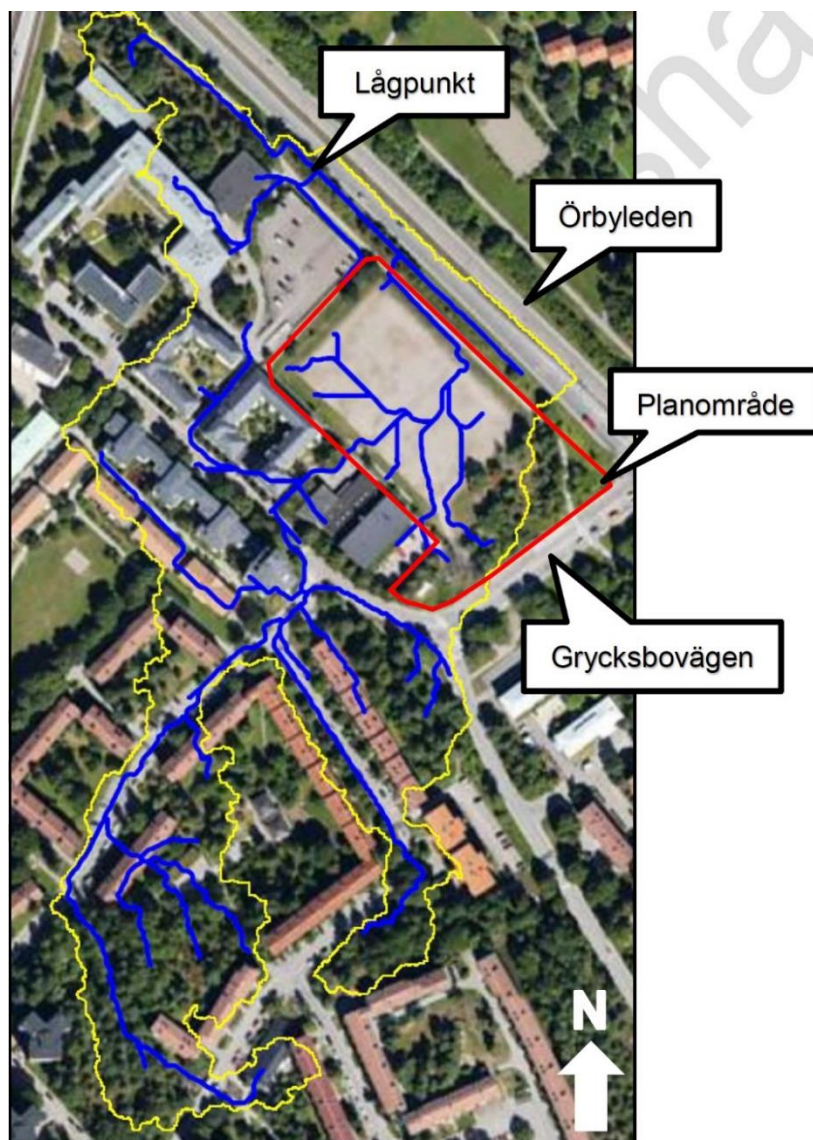
Föroreningshalter och mängder har beräknats utifrån schablonvärden på rening i modellverktyget StormTac (v. 2017-11-08). Föreslagen dagvattenhantering innebär att exploateringen av området inte medför ökade föroreningshalter från området jämfört med idag. Däremot ökar föroreningsmängderna för fosfor, kväve och nickel. Ökningen för kväve och fosfor är väldigt liten och är beräknad till 0,16 kg/år för fosfor och 0,76 kg/år för kväve. Detta får anses vara så lite att exploateringen inte anses försvåra för recipienten att uppnå dess miljö kvalitetsnorm. Dessutom sker rening av dagvattnet i Henriksdals reningsverk som inte är med i föroreningsberäkningarna.

Infiltrationsdiken föreslås inom kvarter A och D. Dagvatten från lokalgator planeras att avledas till diket söder om Örbyleden där avskiljning av föroreningar kan ske. Raingardens, biofilter eller växtbäddar rekommenderas för rening av dagvatten från gator. Efter dessa åtgärder överskrider endast riktvärdet för kadmium, och då marginellt.

En prioriterad fråga är att separera dag- och spillvatten till separata ledningar för att minska belastningen i ledningar och på

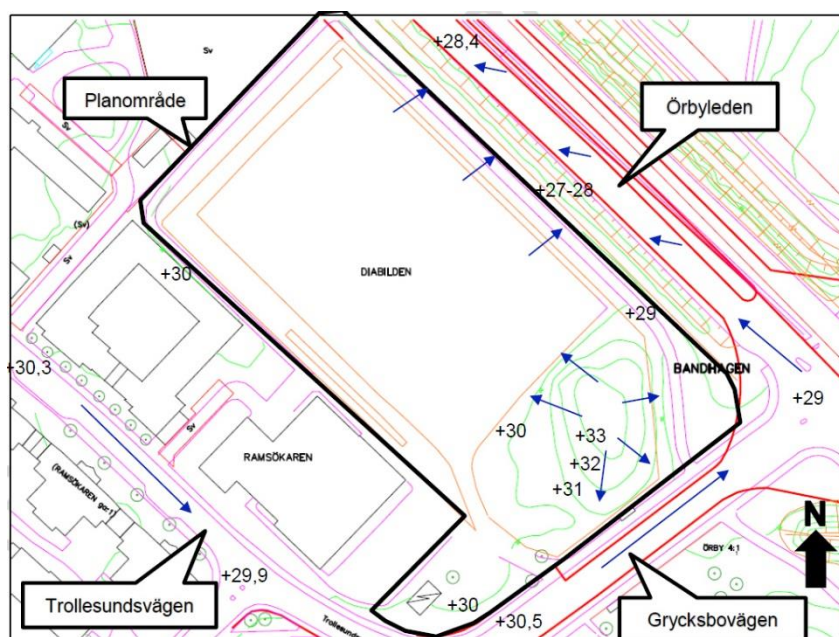
reningsverken. Dessutom minskar risken för källaröversvämningar. I dagsläget finns inte möjlighet att ansluta dagvatten till ett separat system men vid en eventuell utbyggnad av dagvattennätet i framtiden ska fastigheten kunna anslutas direkt. Inom planområdet ska dag- och spillvatten separeras fram till tomtgräns.

Avrinningsområdet har en yta om totalt ca 7,8 ha. Ytvatten avrinner mot en lågpunkt i områdets nordöstra del. Lågpunkten utgörs av en dikesbotten med en höjd på +27 m. Från denna punkt rinner ytvattnet vidare i nordvästlig riktning längs med Örbyleden. Kullen i planområdets sydöstra del utgör en vattendelare.



Avrinningsområde inom gulmarkerat område och planområdet inom rödmarkerat område. Ytvattnets rinnvägar visas med blå linjer (Bjering AB).

Efter exploatering leds dagvatten från innergårdarna bort från byggnader och i riktning mot lokalgator och vidare till dagvattennätet. Samtliga byggnader är utformade med sadeltak och hälften av dagvattnet leds ut till förgårdsmark och hälften till innergård. Innergårdarna har en höjd omkring +30,5 m och lokalgatorna något lägre höjd så att dagvattnet kan ledas dit. Från lokalgatorna leds dagvattnet vidare till dagvattenbrunn och till kombinerade ledningar i Grycksbovägen och Örbyleden. En del av Trollesundsvägen är instängt och behöver höjdsättas om.



Höjder och rinnvägar efter exploatering. Dagvattnets rinnriktning visas med blåa pilar. Instängt område visas inom röd cirkel (Bjerking AB).

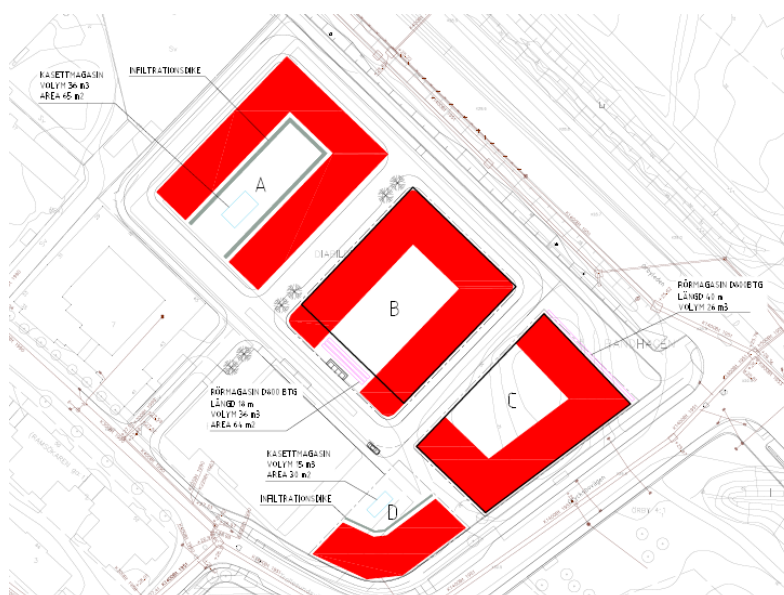


Bild över dagvattenhanteringen (Källa: ÅF-Infrastructure)

Efter granskningen har byggrätt för underbyggt garage ökat under kvarter D vilket kan påverka dagvattenhantering. WSP Sverige AB har därför tagit fram ett utlåtande gällande fördröjningen av dagvatten som beräknat ytbehov för fördröjning i skelettjord till 23 m². Andelen tillgänglig skelettjordsyta inom allmän platsmarkytan var vid utredningens färdigställande beräknat till 87 m². Vid ny utformning av skelettjordar i passagen mellan kvarter C och D måste dräneringen säkerställas så avledning kan ske till lämplig anslutningspunkt. För den södra skelettjorden är detta möjligt på samma sätt som tidigare. Den södra skelettjorden är samtidigt tillräckligt stor (54 m² innan reduktion till följd av aktuell åtgärd) för att tillgodose passagens hela behov (23 m²). Om den norra skelettjorden ska nyttjas kan förbindelsen mellan garagen påverka möjligheten att anlägga dräneringsledningar till Grycksbovägen.

El/Tele

El- och telenät finns i gata och området planeras anslutas till elledningar i Grycksbovägen/Trollesundsvägen. Svenska kraftnäts planerade 420 kV markkabel förläggs mellan Örbyleden och byggnaderna i planområdet. Föreslagen bebyggelse placeras så att försiktighetsmålet för elektromagnetisk strålning på 0,4 mikroTesla hålls.

Befintlig eltransformator

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

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledning och gasledning planeras att flyttas och samförläggs med VA-ledningen i gatan.

Avfallshantering

Avfall i samtliga föreslagna byggnader kommer sorteras i sopkassuner placerade i gränsen mellan gård och gata. Tömning sker från lokalgatan.

Hus B och D kommer ha gemensamma sopkassuner placerad vid hus B för en enklare avfallshantering och för att undvika att hanteringen sker i närheten av den planerade aktivitetsytan vid hus D.

Återvinningsstation

Befintlig återvinningsstation kommer att flyttas till en plats mellan kvarteret Färgfilmen och Framkallningen vid Trollesundsvägen.

Räddningstjänst

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

Räddningstjänsten når lägenheterna från de nya gatorna som kommer omgärda kvarteren. Räddningstjänsten når de föreslagna husen C och D från cykelbanan i Grycksbovägen samt från Trollesundsvägen.

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 översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet gränsar till område av riksintresse för kommunikation (Örbyleden). Då planförslaget har utformats med hänsyn till risk och buller så anses det inte påverka användningen av riksintresset. 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

Hällmarkstallskogen som utgör en del av spridningskorridoren för barrskog försvinner och därmed påverkas spridningssambanden.

Ett värdefullt grönt inslag i landskapsbilden försvinner. Dock planteras nya träd längs Örbyleden och Grycksbovägen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslagets påverkan på möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten är svåra att bedöma. Från Henriksdals reningsverk ska utgående vatten hålla vissa värden för olika typer av föroreningar och detta beror på reningsverkets kapacitet och förmåga att rena. Detta gör det svårt att avgöra vilken påverkan exploateringsområdet, som ger ett litet flöde i förhållande till den mängd avloppsvatten som Henriksdal tar emot i sin helhet, har på ekologisk och kemisk status i recipienten.

I framtiden så kan området komma att få ett duplikat ledningssystem, det vill säga att avloppsvatten leds vidare till reningsverket i Henriksdal medan dagvattnet leds vidare till Magelugnen. I detta fall behöver miljö kvalitetsnormer för Magelugnen uppfyllas.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att grusytan som tillhörde den gamla gymnasieskolan och idrottshallen bebyggs. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i landskapet och i gatubilden. Bandhagen är ett karaktäristiskt område men saknar idag en tydlig entré vid infart från Örbyleden/Grycksbovägen. Ny bebyggelse längs Örbyleden kommer potentiellt att ha inverkan på upplevelsen av Bandhagens entré som stadsmässig. Föreslagen bebyggelse relaterar främst till den sentida bebyggelsens skala i Bandhagen och är ett nytt tillskott i området. Den kontrasterar mot Bandhagens äldre bebyggelse.

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

Den högre bebyggelsen påverkar silhuetten (bebyggelsen i landskapet).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har angivit hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Stor hänsyn ska därför tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny årsring i Bandhagens bebyggelsehistoria tillsammans med resterande pågående planer längs Trollesundsvägen. Områdets kulturhistoriska klassning ställer krav på tillkommande byggnaders gestaltning.

Den nya bebyggelsens typologi och skala relaterar till sentida bebyggelsen i Bandhagen. I planförslaget ställs dock högre krav på gestaltningen. Bebyggelsen bedöms ha viss negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är beläget mellan Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen. Trafikbullret domineras av buller från den högt trafikerade Örbyleden. De övriga vägarna ger ett visst bullerbidrag till innergården och de andra mer tysta fasaderna. Tunnelbanan ligger mer än 200 meter bort och är inte av vikt för bullersituationen.

Då planarbetet påbörjades innan 1 januari 2015 gäller de nationella riktvärdena enligt Infrastrukturpropositionen.

För att underlätta tillämpning i planeringsituationer har Länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms Stadsbyggnadskontor och Miljöförvaltningen angivit kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall.

Trafikbuller kvarter A

Magenta Akustik har utfört en trafikbullerutredning för kvarter A i planområdet. Beräkningarna visar att utformningen av huset medför att fasader mot innergården får avsevärt lägre bullernivåer än de bullerutsatta fasaderna som vetter mot Örbyleden. Med aktuella planlösningar för bostäderna kan minst avstegsfall B enligt Stockholms läns riktvärden uppfyllas.

- 38 % av bostäderna uppfyller kvalitetsmålen utan tillämpning av avsteg.
- 54 % av bostäderna uppfyller avstegsfall A.
- 9 % av bostäderna uppfyller avstegsfall B med bulleråtgärd.

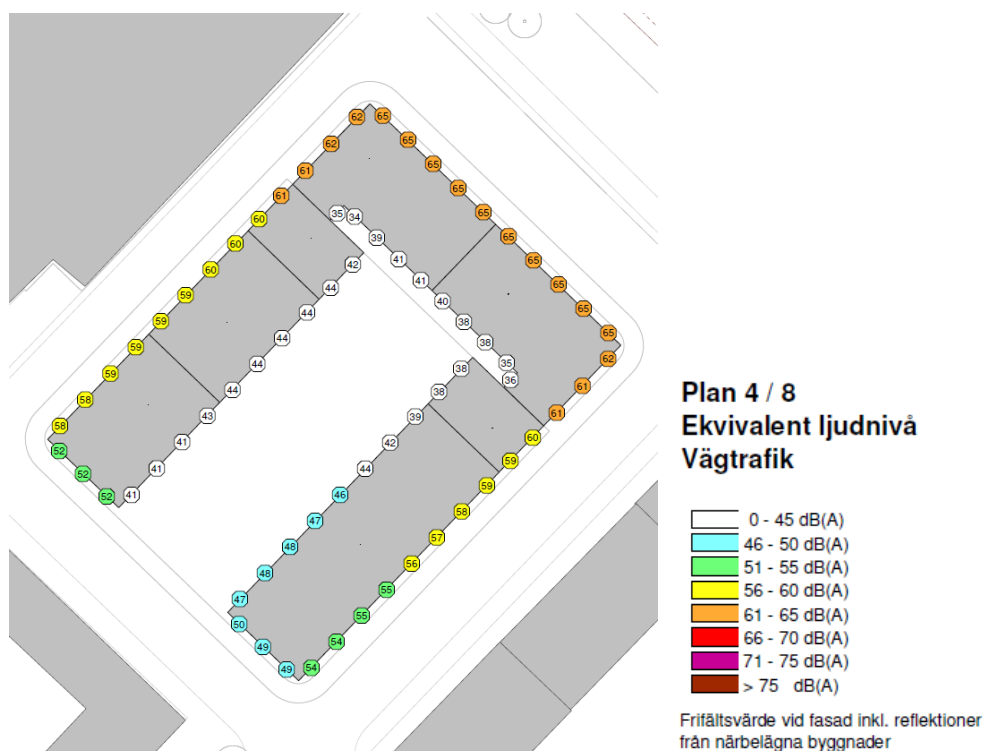
Detta uppfylls på grund av att bostäderna är:

- Enkelsidiga med en fasad mot den tysta innergården
- Genomgående där både fasad mot innergård och gata är tysta
- Genomgående med hälften av boningsrummen mot den tysta innergården
- Innergården får låga bullernivåer och här placeras gemensam uteplats

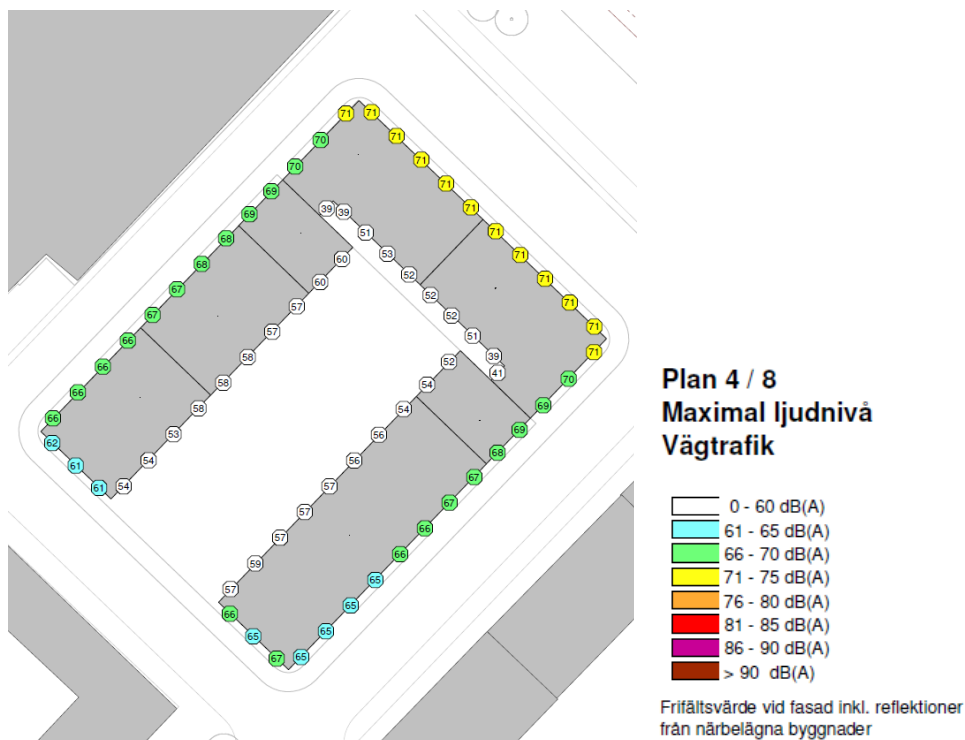
Följande bulleråtgärd ska utföras för kvarter A och förs in som planbestämmelse på plankartan:

- Hörnlägenheterna mot Örbyleden ska ha indragna balkonger. Balkongerna ska ha ett tätt räcke med en ljudisolering på minst R_w 15 dB. Balkongerna ska ha ljudabsorbent i tak och på kortsida fasadvägg.

Denna åtgärd medför att hälften av boningsrummen för dessa bostäder har möjlighet att vädra med fönster eller altandörr mot sida som motsvarar en ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå dBA för kvarter A längs med fasad (Källa: Magenta Akustik AB).



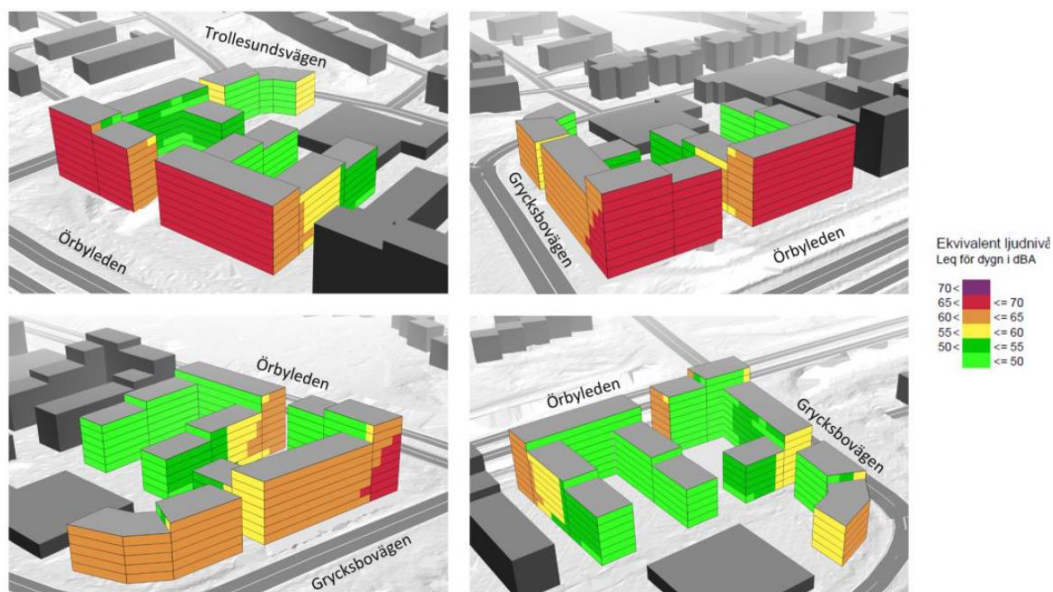
Ekvivalent ljudnivå dBA för kvarter A längs med fasad (Källa: Magenta Akustik AB).

Trafikbuller kvarter B, C och D

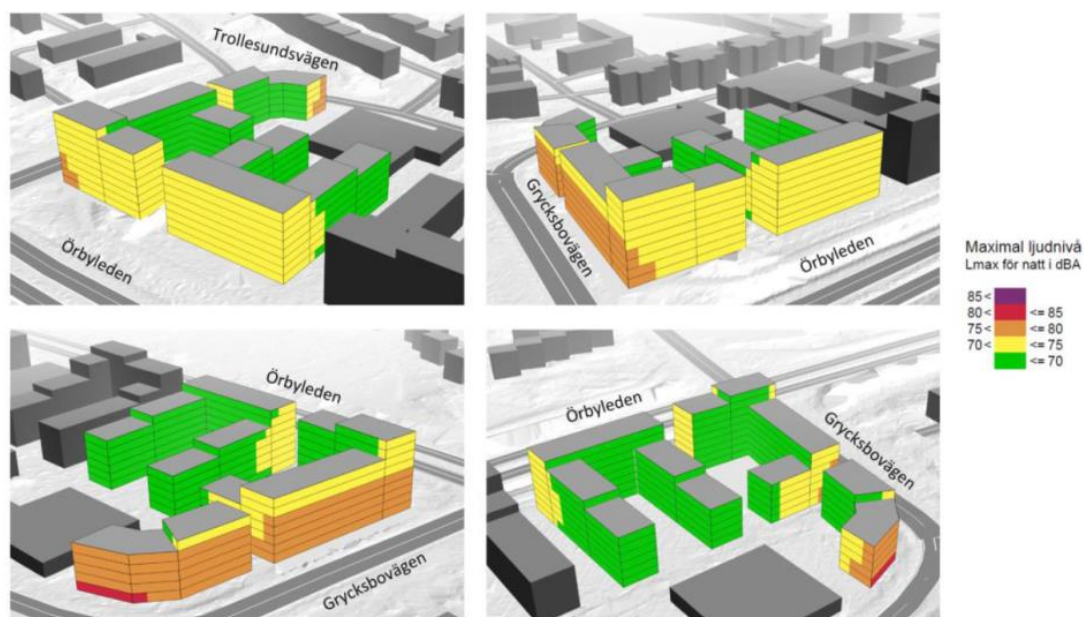
Vid värst utsatta fasad mot Örbyleden fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 68 dBA från vägtrafik och vid värst utsatta fasad mot Grycksbovägen fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 67 dBA. Nedan redovisas ekvivalent ljudnivå vid fasad i 3D-vyer.

Vid värst utsatta fasad i korsningen Grycksbovägen och Trollesundsvägen fås maximala ljudnivå upp mot 81 dBA från vägtrafik. Fasader mot Örbyleden får upp mot 76 dBA maximal ljudnivå. Nedan redovisas maximal ljudnivå vid fasad i 3D-vyer.

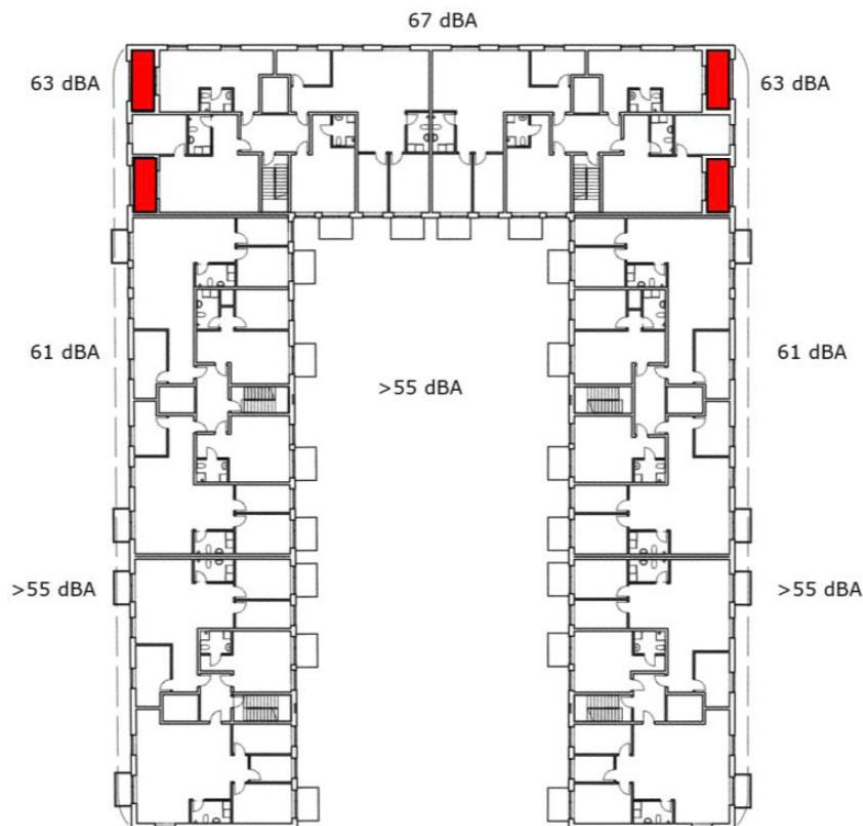
Nivån på gemensamma uteplatser placerade på gårdssidan blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå samt även lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå dBa för kvarter B, C och D längs med fasad (Källa: ÅF Infrastructure).



Maximal ljudnivå dBa för kvarter B, C och D längs med fasad (Källa: ÅF Infrastructure).



Planlösning kvarter B. Röd markering visar indragen balkong där lokalt bullerskydd gör att man innehåller avstegsfall B. Lösningen återfinns även i kvarter C (Källa: ÅF Infrastructure).

Byggnaderna utsätts för bullernivåer från i första hand vägtrafik. Vid fasader direkt mot trafiken fås över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Med föreslagen utformning och planlösningar kan man innehålla myndighetskrav och erhålla bostäder med god ljudkvalitet genom att:

- Enkelsidiga lägenheter företrädesvis mot skyddade gårdssidor
- Med genomgående planlösning samt lokala bullerskyddsåtgärder i hörnlägen kan man få lägenheter med tyst sida i samtliga lägen. I kvarter B och C föreslås flera lägenheter få indragna balkonger i hörn. För entrénivån kan det räcka med att förse balkonger med tätt räcke samt absorbenter i balkongtak. För övriga, indragna balkonger rekommenderas tätt räcke och minst 50 % inglasning samt absorbenter i balkongtak.
- Nivån på gemensamma uteplatser placerade på gården innehåller riktvärden.

Vad gäller reflekterande buller från föreslagen bebyggelse så i viss utsträckning reflekteras alltid buller från byggnader.

Förslagen bebyggelse kommer dock ej medföra ökade trafikbullernivåer i form av reflekterande ljud till befintliga bostäder i närområdet, norr om Örbyleden, annat än i försumbar omfattning, mindre än 1 dBA. Reflexljudet blir betydligt lägre än direktljudet. De maximala bullernivåerna påverkas även de endast försumbart mindre än 0,5 dBA. Byggnadsfasader inom kvarteret Kartongen norr om Örbyleden är redan relativt utsatta för buller med nivåer delvis på över 60 dBA.

För befintliga bostäder söder om planområdet innebär bebyggelsen viss skärmning av trafikbuller.

Vibrationer

Inför granskning ska bullerutredningarna kompletteras med utredning av vibrationer från Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen. En planbestämmelse har införts om att byggnaderna ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sekund.

Farligt gods

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

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

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

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

Ett risk-PM har tagits fram av Prevecon (2017) för planområdet. Det finns en bensinstation i nära anslutning till planområdet. Sannolikheten för en farlig godsolycka med anledning av transporter till bensinstationen ökar dock endast marginellt.

Länsstyrelsen i Stockholms län har gett ut riktlinjer för avstånd mellan bensinstationer och olika typer av sammanhållen bostadsbebyggelse, där ett värde på minst 50 meter bör eftersträvas. Avståndet mellan bensinstationen och planområdets närmaste bebyggelse är minst 100 meter.

Efter granskningskede har en komplettering av risk-PM gjorts av Prevecon (2017) för planområdet samt fastigheterna Ramsökaren 2 och 4. Kompletteringen av riskutredningen är framtagen med hänsyn till en mer detaljerad befolkningsstudie inom studerat område längs med Örbyleden. Området som studeras sträcker sig en kilometer längs med Örbyleden med Kv. Diabilden samt Ramsökaren 2 och 4 i mitten av denna sträcka. Det längsta riskavståndet enligt avsnitt 8 uppgår till drygt 130 meter. Det innebär att en area om 0,13 km² studeras på båda sidor om Örbyleden.

Inom Kv. Diabilden (kvarter A, B, C och D) blir det totala personantalet drygt 1000 personer. Motsvarande siffra för Ramsökaren (inklusive befintlig bebyggelse) blir knapp 500 personer. Nordväst om Ramsökaren ligger fyra punkthus och en längre byggnad som även omfattas av studerat område. Punkthusen består av fyra våningsplan med uppskattningsvis fyra lägenheter per plan. I genomsnitt antas två personer bo i lägenheterna, vilket ger knappt 130 personer i de fyra punkthusen. Den längre byggnaden har 39 balkonger. Det antas att varje lägenhet har tillgång till en balkong och att i snitt 2,5 personer bor i respektive lägenhet, vilket ger knappt 100 personer i den längre byggnaden. Analysen har även adderat 400 personer till det totala personantalet för att erhålla ett konservativt värde (mindre flerbostadshus, etc.), då motsvarande analys av övriga byggnader inom studerat område varit svårt att ta fram.

Totalt vistas drygt 2100 personer inom studerat området sydväst om Örbyleden (mot Bandhagen). Det ger en lokal befolkningstäthet på ca 16 150 personer/km² (2100/0,13).

I området mot Stureby förekommer glesare bebyggelse med radhus och mindre flerbostadshus. Befolkningstätheten inom detta område antas motsvara befolkningstätheten som generellt gäller för Stockholms kommun, d.v.s. knappt 5000 personer/km², vilket anses vara ett konservativt värde.

Eftersom studerat område främst består, och kommer att bestå, av bostäder gäller ovanstående befolkningstätheter nattetid när flertalet av de boende förväntas vara hemma. Hur många personer som befinner sig inom området på dagtid är svårt att uppskatta. För bostadsområden anger holländska riktlinjer att 70

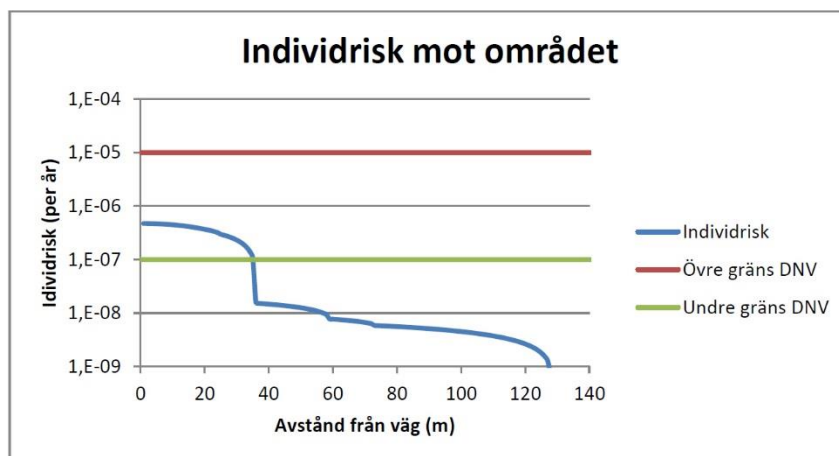
% av befolkningstätheten nattetid kan antas råda dagtid. I de holländska riktlinjerna anges även att 93 % av befolkningen kan antas befinna sig inomhus under dagtid och 99 % är inomhus på natten.

För studerat området antas det därmed att 70 % av befolkningen befinner sig inom området dagtid. 10 % av dessa antas befinnas sig utomhus under dagtid. 1 % antas befinna sig utomhus under natten. Dagtid råder mellan 8.00 – 18.30. Nattetid antas befolkningstätheten vara 100 %.

20 meter från Örbyleden mot Bandhagen antas befolkningstätheten vara 0 då detta område är bebyggelsefritt. Mot Stureby ligger ett flerbostadshus med gaveln ca 30 meter från Örbyleden. Övrig bebyggelse ligger mer än 40 meter från Örbyleden (även huvuddelen av grönområdet ligger mer än 40 meter från Örbyleden). Därmed antas befolkningstätheten vara 0 inom 40 meter från Örbyleden mot Stureby.

Individrisk

Individriskan längs med Örbyleden mot Bandhagen beräknas som en funktion av avståndet från vägen, se figur nedan. Resultatet av individriskberäkningar redovisas i diagrammet nedan. Frekvensen för scenarier vars konsekvens är känslig för vindriktningen har multiplicerats med sannolikheten för vindriktning mot Bandhagen. För pölbränder etc. som påverkar ett cirkulärt område har korrigering ej gjorts för vindriktningen (planområdet påverkas oavsett vindriktning).



Individriskan som en funktion av avståndet från Örbyleden (Prevecon 2017)

Det längsta riskavståndet för brandfarlig vätska har beräknats till 36 meter, vilket ses i figuren ovan då linjen för individriskan sjunker kraftigt vid ca 36 meter.

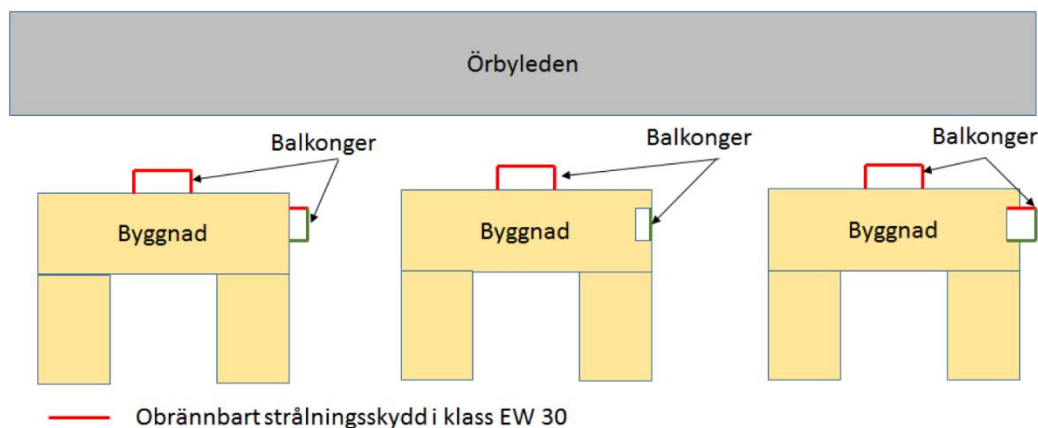
Inga av de studerade scenarierna har riskavstånd som når mer än 130 meter.

Samhällsrisk

Sanhällsrisken beräknas för området utmed Örbyleden med befolkningstäthet enligt kapitel 5.4 i ”Riskbedömning, genomförd av Prevecon, 2017”. Det antas att samtliga som befinner sig utomhus omkommer. 1 % av de som vistas inomhus antas omkomma vid scenarier med brandfarlig vätska och 5 % antas omkomma vid scenarier med brännbar gas.

Med anledning av transporter av farligt gods på Örbyleden föreslås följande åtgärder:

- Bebyggelsefritt område bör upprätthållas 25 meter från Örbyleden. Områden som ligger inom 35 meter från Örbyleden bör utformas på ett sätt så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. GC-väg accepteras. Butiker, handel och restaurang kan också tillämpas, så länge de utformas på ett sätt så de uppfyller denna och övriga punkter. Uteserveringar och motsvarande bör inte tillåtas.
- Fasader inom 30 meter från Örbyleden ska utföras med brandtåligt material.
- Utrymningsvägar ska placeras i riktning från riskkällan/Örbyleden.
- Fasader inom 35 meter från Örbyleden ska balkonger på fasader som är parallella med Örbyleden utföras med obrännbart strålningskydd i klass EW 30. Balkonger på fasader som är vinkelräta mot Örbyleden ska utföras med obrännbart strålningskydd i klass EW 30 på den sida som vetter mot Örbyleden i enlighet med principskiss på plankartan.



Principskiss.

- Friskluftsintag ska inte placeras i de delar av byggnaden som vetter mot Örbyleden inom 50 meter.
- Byggnaderna ska förses med centralt avstängningsbar ventilation.
- Fasader och tak inom 35 meter från Örbyleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 av obrännbart material.



Fasader som ska utföras i brandteknisk klass EI 30 är schematiskt markerad med rött. (Källa: Prevecon)

Elektromagnetiska fält

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

Det finns områden där placering av föreslagen bebyggelse behöver förhålla sig till försiktighetsmått. En markförlagd kabel genom området kan påverka och sätta ramar för placering av bebyggelse. Ny bebyggelse bör inte uppföras närmare än 12,5 meter från centrumlinjen för att uppnå försiktighetsmättet på 0,4 μ T och innehålla ett toleransavstånd.

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

Geoteknik

De geotekniska förhållandena varierar i lägena för de olika byggnaderna. För kvarter A varierar djupet till fast lagrad undergrund mellan ca 5m till ca 15 m. Det stora djupet till fast lagrad undergrund medför att byggnaden bör grundläggas på pålar.

För kvarter B varierar djupet till fast undergrund mellan ca 3 m och 6,5 m. Vid utförande med källare kan grundläggningen utföras genom urgrävning av de lösa massorna ner till fast lagrad friktionsjord. Återfyllning sker med packad friktionsjord. Grundläggningen hamnar under grundvattenytan varför den bör utföras vattentät. Grundläggning djupare än 3 m kan medföra bergschakt.

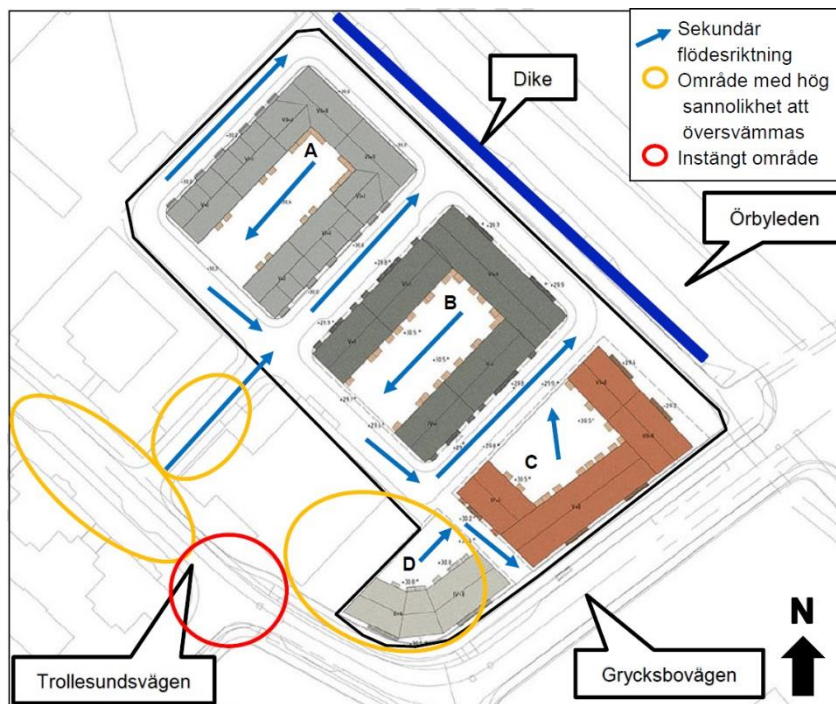
För kvarter C varierar de geotekniska förhållandena mellan berg i dagen och leriga sediment med en mäktighet på upp till ca 3 m. För delar av byggnaden kommer bergschakt att bli aktuellt och i övrigt rekommenderas urgrävning av de lösa sedimenten ner till fast lagrad undergrund. Återfyllning sker med packad friktionsjord.

För kvarter D är djupet till fast lagrad jord, eller berg, mellan 4,5 m och 5,5 m. Vid större laster och/eller uppfyllnader rekommenderas att grundläggningen förs ner till fast lagrad undergrund, med förlängda plintar eller pålar. Vid utförande med källare kan grundläggningen utföras genom urgrävning av de lösa massorna ner till fast lagrad friktionsjord. Återfyllning sker med packad friktionsjord. Grundläggningen hamnar under grundvattenytan varför den bör utföras vattentät. Grundläggning djupare än ca 4,5 m kan medföra bergschakt.

Översvämning

Vid 100-årsregn ökar flödet från 148 l/s före exploatering till 669 l/s efter exploatering. För att undvika översvämningar av byggnader höjdsätts de så att golvnivå ligger minst 0,5 m över gatans nivå.

Vid kraftfulla regn kommer föreslagen lösning inte kunna avleda allt dagvatten. Därför är det viktigt att höjdsättningen utförs så att det inte finns några instängda områden. Då dagvattensystemet är fyllt ska ytvatten kunna rinna på ytan från kvartersmark och lokalator och vidare till dike längs med Örbyleden.



Höjdsättningen i planområdet bör utformas så att den sekundära flödesvägen går mot diket längs Örbyleden bort från instängt område vid Trollesundsvägen och potentiella översvämningsområden (Bjering AB).

Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas medföra.

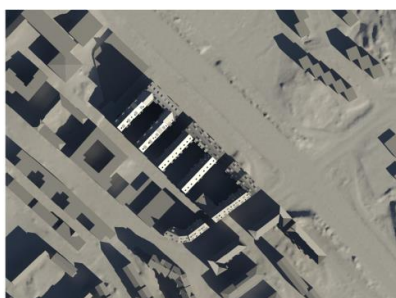
Solstudien visar att den föreslagna bebyggelsen (kvarter D) under vårdagsjämningen (20 mars) mellan kl. 09:00-12:00 skuggar delar av den angränsande fastigheten i väst. Kvarter A skuggar delar av parkeringsytan som ligger intill planområdet. Skuggningen sker även under midsommarsolståndet (21 juni mellan 09:00-12:00).

Under förmiddagen skuggas stora delar av bostadsgårdarna, särskilt gårdarna i kvarter C och D under vårdagsjämningen. Mellan 12:00-14:00 fås solljus på gårdarna i hus A och B. Vad gäller gårdarna inne på kvarter C och D uppfylls inte Boverkets rekommendationer för mängden solljus som varje gård ska ha under vårdagsjämningen.

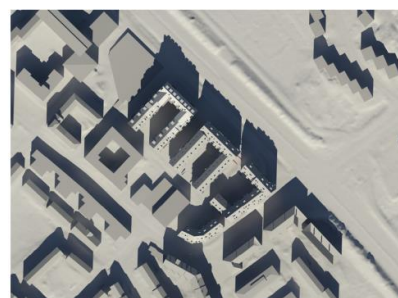
Under midsommarsolståndet skuggas gårdarna i mindre utsträckning. Skuggningen är godtagbar i samtliga gårdar, men i kvarter C och D är det fortfarande hälften av gården som skuggas.

Vegetation såsom träd har inte tagits med i beräkningarna. Detta kan ha en påverkan på mängden ljusinsläpp och bör tas i åtanke vid utformning och plantering av gårdar.

Kontoret har dessutom valt att genom egen solstudie studera planerade bostäders skuggverkan under vintertiden på befintliga bostäder norr om Örbyleden. solstudien illustrerar solförhållandet före och efter exploateringen.



20 mars kl 09:00



20 mars kl 12:00



20 mars kl 14:00



20 mars kl 17:00

Solstudie vårdagsjämning.



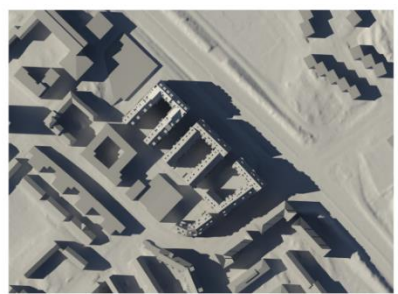
21 juni kl 09:00



21 juni kl 12:00

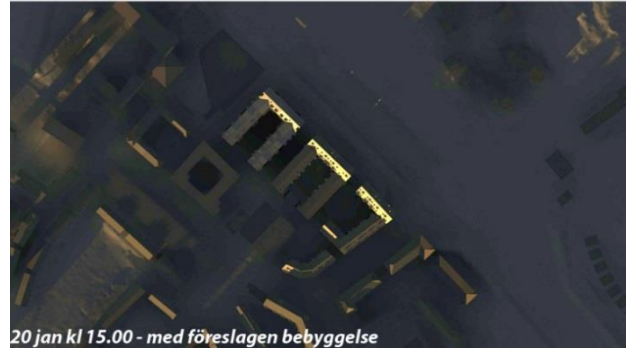
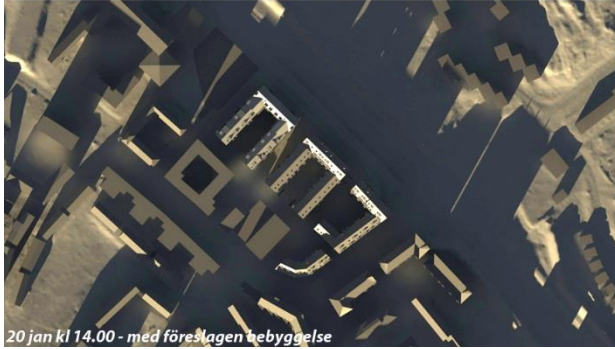
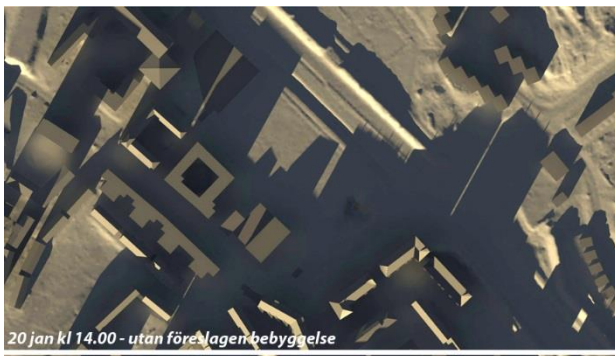
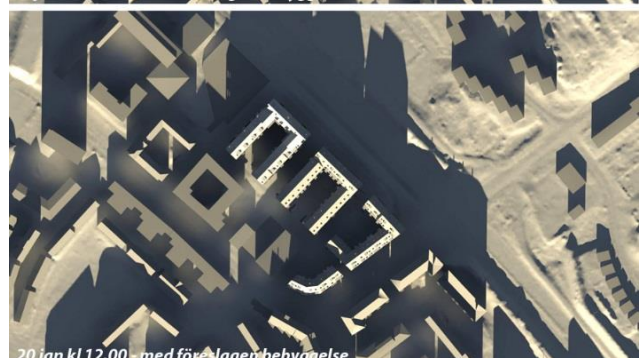
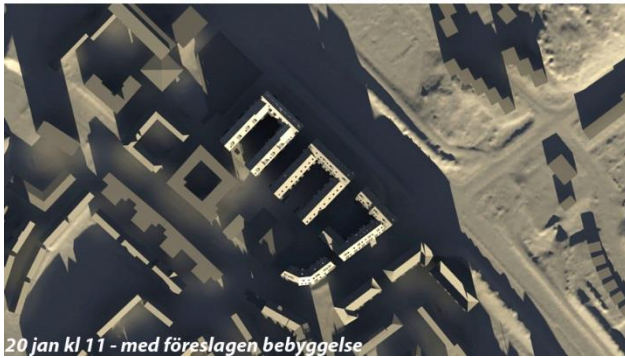


21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00

Solstudie midsommarsolstånd.



Konsekvenser för barn

I närheten till området finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barnen vistas och leker. Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadd i den och 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 naturen får barn möjlighet att utvecklas och förstå naturens kretslopp och människors påverkan.

Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms ha lågt rekreativvärde på grund av platsens läge intill starkt trafikerade Örbyleden och Grycksbovägen.

Befintlig fotbollsplan försvinner och i och med det en stor friyta. Alla friytor är värdefulla och framförallt ytor för spontanidrott. Idag är det inte så hög belastning på grusplanen. Detta beror inte på att ytan inte behövs utan för att dagens barn och ungdomar föredrar de nya konstgräsplanerna som anlagts. Det är idag ett väldigt hårt tryck på de konstgräsplaner som finns och fler sådana ytor behövs.

Aktivitetsytan som planeras intill idrottshallen kompenserar delvis för att fotbollsplanen försvinner.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Föreslagna bostadsgårdar med platser för lek ger kvarterets mindre barn en bra miljö och samvaro. Gårdarna är skyddade mot trafikbuller. Då gårdarna är små är det extra viktigt att de planeras med kvalitet och omsorg om barns behov. Barns behov av dagsljus och solljus är viktigt vid planering av gårdar.

Större barn behöver större ytor med mer utmaningar vilket planområdet inte erbjuder dock den planerade aktivitetsytan mellan kvarter D och idrottshallen kan bli en plats för spontan idrott, aktiviteter och spontant möte.

Tidplan

Godkännande i SBN
Antagande i KF

14 december 2018
kvartal 1, 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av nödvändiga avtal.
- Exploatörerna Borätt i Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark. 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 25 mars 2010 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Diabilden till Borätt i Stockholm AB (BORIS). Exploateringsnämnden beslutade den 16 juni 2011 att till BORIS anvisa ytterligare mark i anslutning till den tidigare markanvisningen samt anvisa mark till Svenska Hus i Stockholm AB för bostadsändamål. Markanvisningsavtal träffades den 25 juli 2011.

Exploateringsnämnden beslutade den 16 juni 2011 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 m.fl. vid kvarteret Diabilden till Svenska Hus i Stockholm AB. Markanvisningsavtal träffades den 25 juli 2011.

Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploatörerna och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Delar av kvartersmarken kommer Staden att sälja till

exploatören, medan andra delar kommer att upplåtas med tomträtt.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplanerna PL 3544, Pl 3796 och DP 8554 upphör att gälla inom hela planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av del av fastigheten Örby 4:1, fastigheten Ramsökaren 8 samt delar av fastigheterna Ramsökaren 3 och 7. Samtliga fastigheter ägs av **Stockholms** stad. Ramsökaren 7 är upplåten med tomträtt till HSB brf Snickaren nr 317 i Stockholm.

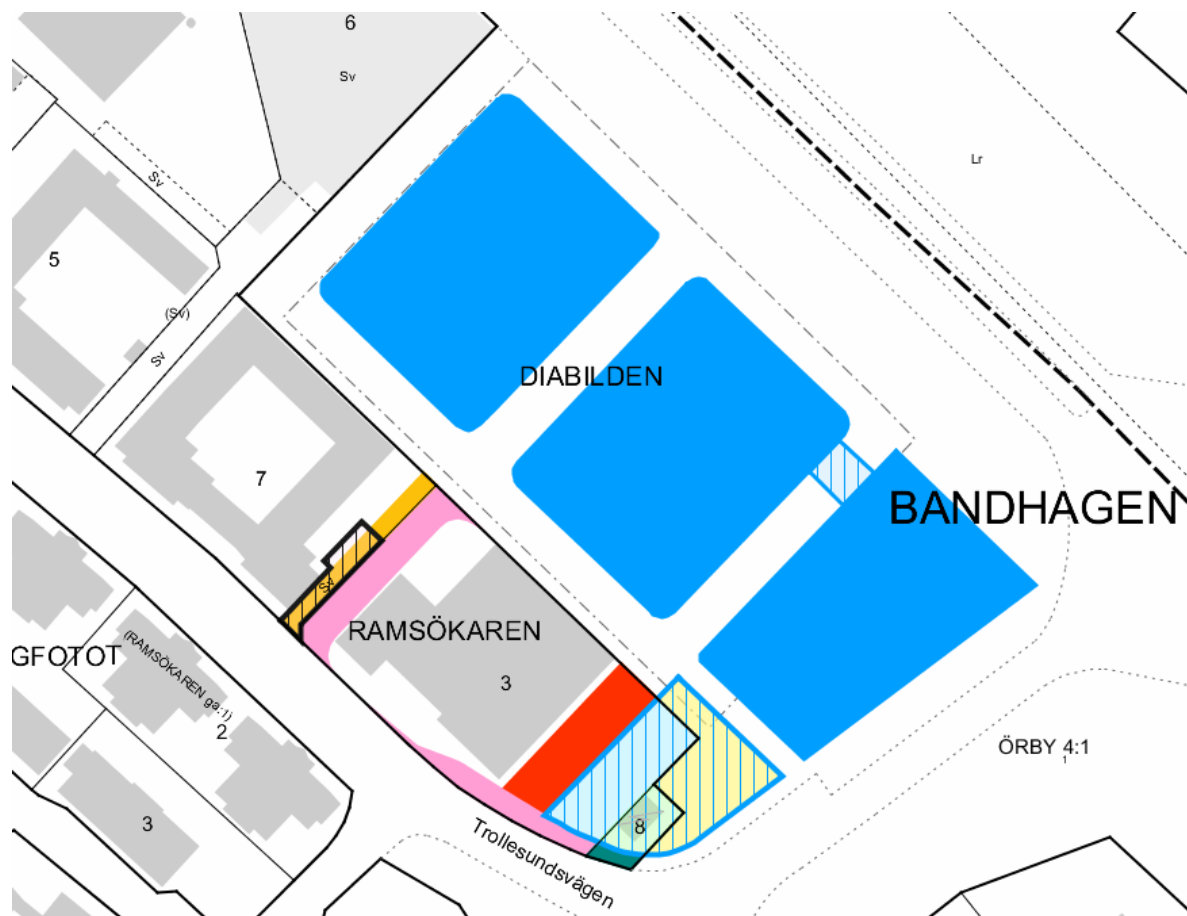
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. De fyra kvarteren inom planområdet avses utgöra varsin fastighet för bostadsändamål. Därmed bildas fyra fastigheter för de områden som övergår från allmän platsmark resp. kvartersmark för idrotts- och tekniskt ändamål till kvartersmark för bostadsändamål. Tre fastigheter bildas genom avstyckning från Örby 4:1. Den fjärde fastigheten bildas av delar av Ramsökaren 3, Ramsökaren 8 och Örby 4:1.

Örby 4:1 avstår mark genom avstyckning och fastighetsreglering till de nya bostadsfastigheterna. Ramsökaren 3 och Ramsökaren 8 avstår genom fastighetsreglering, dels kvartersmark för bostadsändamål till en av de nya bostadsfastigheterna (kvarter D), dels allmän platsmark (gata och park) till Örby 4:1. Ramsökaren 7 avstår mark avsedd för gata genom fastighetsreglering till Örby 4:1. Ny gata mellan Ramsökaren 7 och Ramsökaren 3 medför att befintligt servitut för väg blir obehövligt. Det kan upphävas i samband med övrig fastighetsbildning. För detta krävs överenskommelse mellan Stockholms stad och tomträttshavaren.

Kvartersmark för underjordisk förbindelse mellan kvarter B och C avses utgöra ett 3-dimensionellt fastighetsutrymme till någon av fastigheterna. 3d-utrymmet kommer att urholka Örby 4:1.

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



Figuren illustrerar de fastighetsbildningsåtgärder som följer av planförslaget. Blå områden bildar tre nya bostadsfastigheter genom avstyckning från Örby 4:1. Rastrerat område mellan två områden bildar 3D-utrymme till en av fastigheterna och upplåts för gemensamhetsanläggning för parkering. Blårastrerat område mot Trollesundsvägen bildar en fjärde bostadsfastighet av del av Ramsökaren 3 (ljusblått område), del av Ramsökaren 8 (ljusgrönt område) och del av Örby 4:1 (gult område). Ramsökaren 3 avstår vidare mark till allmän plats, Örby 4:1, park (rött område) och gata (rosa områden). Ramsökaren 8 avstår mark till allmän plats (grönt område). Ramsökaren 7 avstår mark till allmän plats, Örby 4:1 (orange område). Svart rastreat område är servitut som avses upphävas.

Ledningsrätter och servitut m m

Befintligt servitut för väg inom Ramsökaren 7, till förmån för Ramsökaren 3, kan upphävas som en följd av detaljplanen.

Befintligt servitut, 0180-A4/1991.1, avseende rätt till parkering på övre garageplan inom ramsökaren 6, till förmån för

ramsökaren 2 och 9 ändras till att inkludera parkeringsbehovet även för nybildad fastighet (kv. A).

Gemensamhetsanläggningar

Underjordiskt garage inom kvarter B och C samt tillhörande underjordisk förbindelse ska vara gemensamt för kvarter B, C och D. Gemensamhetsanläggning för garage, garageinfart mm ska inrättas.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av transformatorstationen. Delar av kvartersmarken kommer Staden att sälja till exploatören, medan andra delar kommer att upplåtas med tomträtt.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att sälja de delar av kvartersmarken som avses att bli bebyggd med bostadsrätter till BORIS. De delar av kvartersmarken som avses att bli bebyggda med hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska Hus i Stockholm AB och BORIS.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning och står för förrättningskostnader gällande mark för hyresrätter. Gällande mark för bostadsrätter står BORIS för förrättningskostnaderna.

Ledningar

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele, VA-ledningar och transformatorstation.

Grönkompensation

Där bostäder och garage placeras kommer bollplanen att försvinna och tillgången till allmänna platser för allmänheten således att minska. Detta har kompensrats genom att staden anlagt konstgräs på Sturebyskolans bollplan, och genom att anlägga en aktivitetsyta intill korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen.

För detaljplanerna Lådkameran, Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen kommer en gemensam grönkompensation att

göras. Den befintliga lekplatsen vid Ottekilsvägen kommer att utökas för att kunna erbjuda något för fler åldersgrupper samt kunna ta emot fler barn.

Projekten bidrar även till utveckling och upprustning av Bandängen, områdets stadspark, så att lekplatsen och parken kan möta den framtida befolkningsökningen.

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.

Anna Lina Axelsson
planchef

Renoir Danyar
stadsplanerare