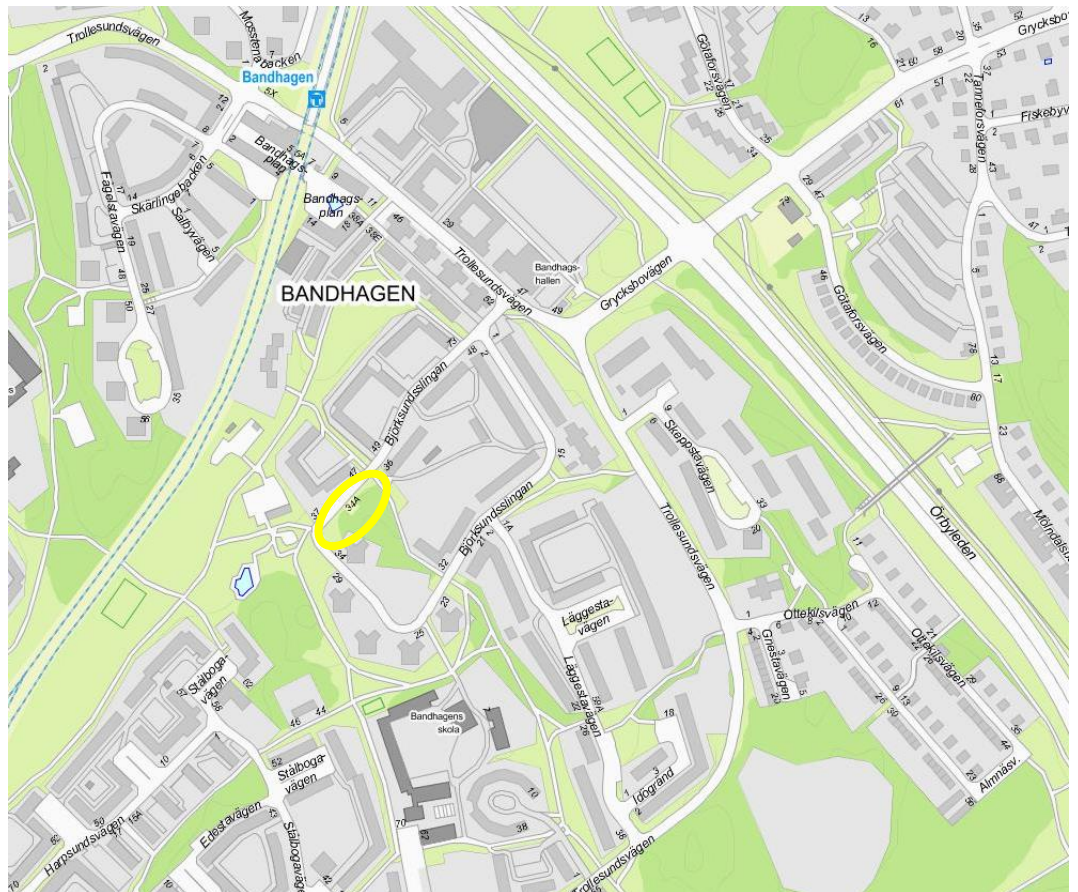


Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 m.fl.,
område vid kvarteret Filmen, i stadsdelen
Bandhagen, Dnr 2016-02898



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 35 bostäder vid Björksundsslingan i Bandhagen. Bebyggelsen består av ett lamellhus i fyra våningar med tre byggnadsenheter och är en del av Stockholmshusprojektet.

Den nya bebyggelsen har hämtat karaktärsdrag från närområdet och föreslås få sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier. Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar med hänsyn till läget i topografin och placeringen mellan punkthus och lamellhus på båda sidor om Björksundsslingan.

Planförslaget innebär ingrepp i naturmiljön och i befintliga bergsknallar i området. För att säkerställa karaktären och bevarandet av naturmarken i anslutning till den nya bebyggelsen har särskilda bestämmelser för detta införts.

Cykelparkering anordnas på kvartersmark. Bilparkering kommer att anordnas inom pågåendeprojekt längs Grycksbovägen var det finns möjlighet att även inrymma aktuell detaljplans parkeringsbehov.

I framtagandet av detaljplanen tillämpas standardförfarande och förslaget anses vara förenligt med översiktsplanen.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har 2016-03-10 markanvisat området till Familjebostäder AB.

Miljöbedömning

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. 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.

Tidplan

Samråd	18 december- 5 februari 2019
Granskning	2:a kvartalet 2019
Antagande	3:a kvartalet 2019

Innehåll

INLEDNING.....	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten.....	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Landskapsbild/stadsbild.....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	12
Kommersiell service.....	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker.....	14
PLANFÖRSLAG	14
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning.....	17
Gestaltungsprinciper för Stockholmshuset	19
Gestaltning Filmen.....	19
KONSEKVENSER.....	23
Behovsbedömning	23
Naturmiljö.....	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Landskapsbild/ stadsbild.....	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö	24
Störningar och risker.....	25
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	26
Barnkonsekvenser	27
TIDPLAN.....	27
GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
Genomförandetid	31

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* (Bjerking, 2018)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2018)
- *Trädinventering* (Bjerking, 2018)
- *PM parkering* (Familjebostäder, 2018)
- *Trafikbulerutredning* (Cowi, 2018)
- *Dagsljusanalys* (Tyréns, 2018)

Övrigt underlag

- *Gestaltningprogram för Stockholmshusen* (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, 2016)
- *Illustrationsmaterial* (Tyréns, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av William Stepp på stadsbyggnadskontoret tillsammans med Pernilla Knutsson på Ramböll. Karttekniker på stadsbyggnadskontoret har varit Oscar Jarheim. Från exploateringskontoret har Martin Hedlund, Christina Reje Rahmberg och Anna Widborg medverkat. Planen har tagits fram i samarbete med exploatören Familjebostäder AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett lamellhus i fyra våningar med cirka 35 bostäder längs Björksundslingan i Bandhagen.

Syftet är vidare att bidra till platsens gatuliv genom att skapa möjlighet till platsbildning och mindre verksamhet i bottenvåning mot Bandängens parklek.

Anpassning till kultur- och naturmiljön har varit vägledande i planarbetet. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till närområdets kulturklassade miljö samt till befintlig topografi och naturmark. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig grönstruktur

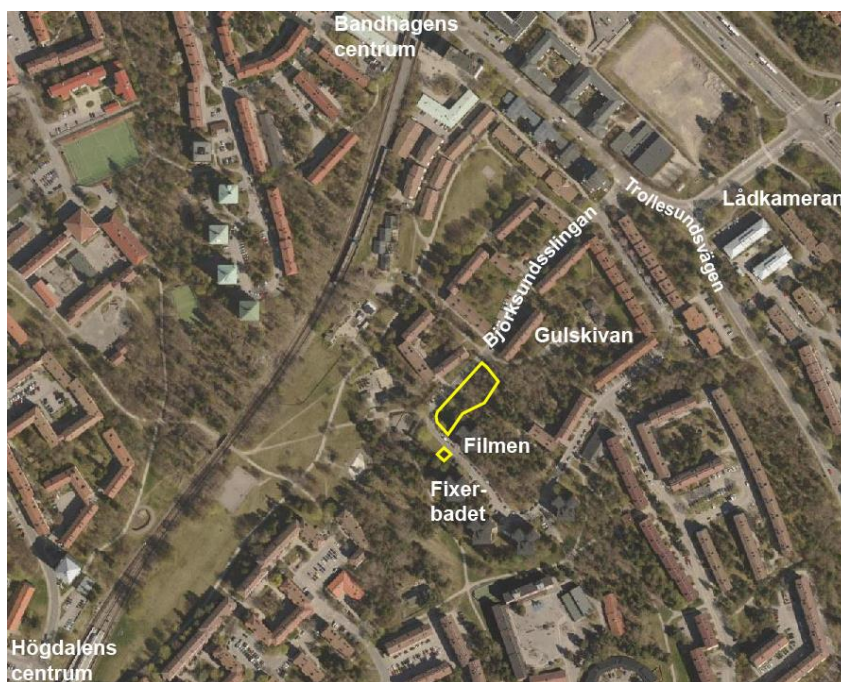
samt det gång- och cykelstråk som löper direkt öster om planområdet som knyter ihop Bandängen och Trollesundsskogen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Bandhagen cirka 600 meter från Bandhagen centrum samt 700 meter från Högdalen centrum.

Planområdet omfattar Bandhagen 1:2 och del av fastigheten Örby 4:1, intill kvarteret Filmen och Gulskivan i Bandhagen och ett område för elnätstation, som också tillhör Örby 4:1, intill fastigheten Fixerbadet. Planområdet är totalt cirka 1900 m² stort.



Flygbild över närområdet med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas stadsdelen Bandhagen ut som ett område med potential att stärkas och kopplas samman med närliggande områden genom att komplettera befintlig bebyggelse. Bandhagen ligger också inom tunnelbanans influensområde som har pekats ut som ett område för ny bebyggelse.

Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen och de stadsbyggnadsstrategier som presenteras i syfte att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm.

Detaljplan

Gällande stadsplan, Pl 3796, vann laga kraft 1950-11-18 och anger aktuellt planområde som park eller planterad allmän plats. För elnätsstationen gäller detaljplan för del av Bandhagens centrum m.m, Dp 8554, som vann lagakraft 1989-09-21. Ingen genomförandetid återstår.

Kommunala beslut i övrigt

Som en del i ett ökat bostadsbyggande har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden fått i uppdrag att ta fram en process och ett koncept för att bidra till sänkta byggkostnader och en mer effektiv process. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2016-03-10 beslutat att anvisa mark för bostadsbebyggelse inom fastigheten Örby 4:1 (intill kv Filmen) till Familjebostäder.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Närmsta riksintresse är Väg 229 som är riksintresse för regional och interregional trafik.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag en del av ett större grönområde som karaktäriseras av kuperad naturmark med blandskog och berg i dagen. Inom planområdet finns ett antal äldre träd såsom tall, asp och gran. I den nordöstra delen av området finns stora bergsknallar som delvis är mossb eklädda. Inom planområdet finns idag en mindre hårdgjord yta med en elnätsstation.

Naturvärden

I östra delen av planområdet finns två äldre, grova granar och en äldre grov tall, cirka 60 cm i diameter. I övrigt växer unga aspar och medelålders björk i området. Här finns också hägg, en del buskar och en del lövsly. Fält- och bottenskikt domineras av gräs och mossor. Sammantaget bedöms naturvärdet inom planområdet inte vara anmärkningsvärt högt då det utgör en liten del av ett större område.

En trädinventering och trädbedömning har tagits fram (Bjerking, 2018) där befintliga trädets vitalitet och bevarandevärde bedömts. Inom planområdet finns en mycket stor tall med högt bevarandevärde (nr 7) samt tre stora granar (nr 14,18,19).



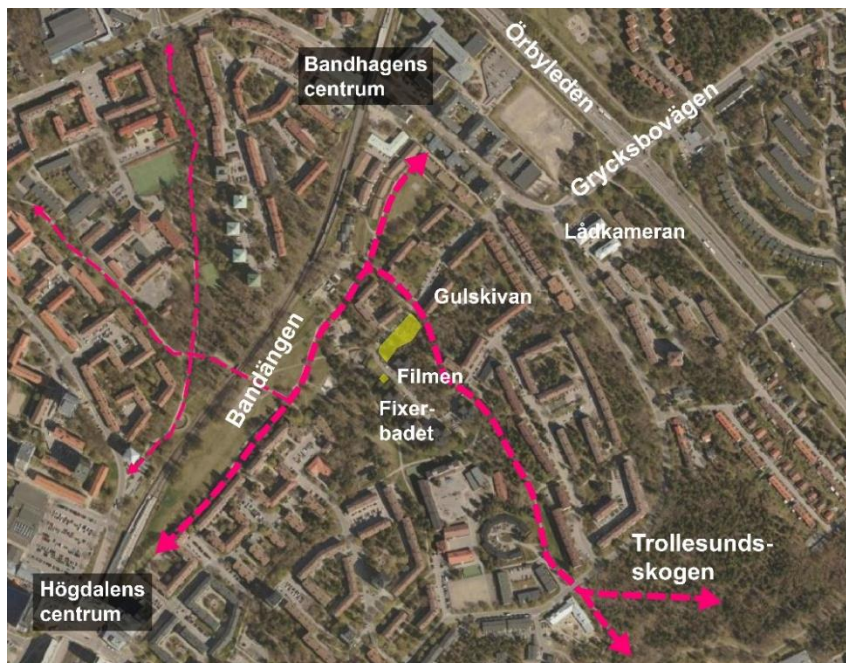
- Lågt bevarandevärde - skadade, farliga eller träd av vanliga arter
- Normalt bevarandevärde - friska, säkra träd av normalt värde att bevaras
- Högt bevarandevärde - ett värdefullt träd avseende ålder, storlek och naturvärden

Trädinventering och bedömning av bevarandevärde (Bjerking).

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i ett område med en övergripande, värdefull och rekreativ grönstruktur. Genom området går ett välanvänt gång- och cykelstråk som ger stor möjlighet att använda och uppleva stadsdelens friytor och grönstruktur. Stråket kopplar samman Bandängens stadsdelspark och Trollesundsskogen och är en viktig länk för fotgängare i området. Gångstråket går igenom kvarteret Gulskivan och i direkt anslutning till planområdet.

Bandängens stadsdelspark inrymmer bland annat parklek och lantgård med djur liknande en 4H-gård i stadsmiljö. Parkområdet är långsträckt och används som rekreationsyta samt gång- och cykelstråk mellan Högdalens centrum och Bandhagens centrum.

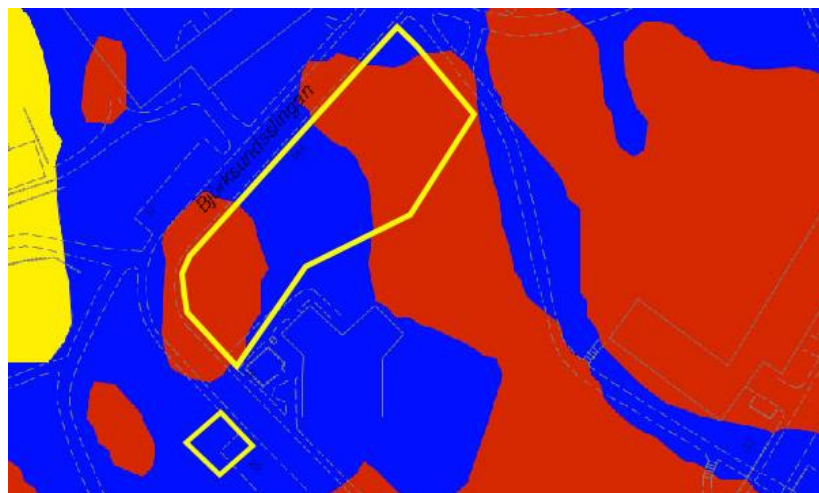


Gångstråk i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt Stockholms stads geologiska karta består planområdet av morän samt berg i dagen vilket innebär goda grundläggningsförhållande.



Röd-berg i dagen, blå-morän och gul-lera. Planområdet markerat.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS augusti 2018 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

I dagsläget består marken inom planområdet av naturmark samt av en mindre hårdgjord yta för elnätsstationen. Området lutar från söder mot norr och avrinning från platsen sker mot det nordvästra hörnet av planområdet.

Befintlig bebyggelse

Bandhagen byggdes ut under 1950-talet som ett tidstypiskt tunnelbanecentrum, omgiven av lamellhus i tre till fyra våningar och högre punkthus i sparad naturmark. Bebyggelsen i Bandhagen består av putsade fasader och fasader i tegel.

Kvarteret Gulskivan 1 som ligger i direkt anslutning till planområdet består av smalhus i tre till fyra våningar som omgärdar en stor gemensam gård. Bostadshusen karakteriseras av fasader klädda i rött tegel, vitmålade fönsterpartier och sadeltak. Entréerna är vända mot gatan med entrépartier i klarlackad ek. Kvarteret Filmen 1 utgörs av fristående stjärnhus i sex våningar även dessa klädda i rött tegel. Dessa hus är tidstypiska och är utformade som grannskapsenheter med halvslutna kvarter.

Mitt emot aktuellt planområde består bebyggelsen av lamellhus i tre våningar med putsade fasader i grått. Husen har sadeltak och balkonger är vända mot gatan.



Angränsande bebyggelse längs Björksundsslingan.

Stadsbild

Förgårdsmarken i området är i regel generös. Runt Björksundsslingan består förgårdsmarken främst av gräsytor, parkering och planteringar. Bebyggelsen följer landskapets topografi och är förlagd till naturliga höjdparter och anpassad till terrängen, med gott om sparad naturmark. De stora halvöppna gårdsmiljöerna har naturmarkskaraktär och är medvetet planerade för att skapa grannkänsla och tillhörighet i kvarteren. Gårdarna utgör tillsammans med husens förgårdsmark viktiga inslag i strukturen. Bevarade större träd och exponerade urbergsformationer förstärker intrycket av den terränganpassade kvarters- och bebyggelsestrukturen. Gulskivans gård i direkt anslutning intill planområdet är stor och har inslag av berg i dagen. De många träden skapar en känsla av att befinna sig i en svensk blandskog.



Gulskivans gård med bebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stockholms stadsmuseum har klassat hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. I området finns blå, grön och gulklassning. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gult är den tredje nivån som används vid klassificering. En gulklassning innebär att bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Stor hänsyn ska därför tas både till helhetsmiljön och enskilda byggnader.

Lamellhusen i kvarteret Gulskivan 1 är klassade som ”särskilt värdefulla” och stjärnhuset i kvarteret Filmen 1 klassad som ”av positiv betydelse för stadsbilden”.



Grön- och gulklassad bebyggelse i närområdet. Planområdet markerat med tjock svart linje.

Offentlig service

Offentlig service såsom bibliotek och simhall finns främst i Högdalen som ligger cirka 700 meter från planområdet.

Skola och förskola

I närområdet finns flertalet förskolor. Bandhagens grundskola ligger inom 400 meter från planområdet och Studemaskolan är belägen i närheten till Bandhagens centrum.

Sjukvård

I Högdalens centrum återfinns närmsta vårdcentral och i Bandhagen finns ett apotek.

Kommersiell service

I Högdalen finns ett bra utbud av service med flertalet restauranger, butiker, bank, frisör och en teater. I Bandhagen centrum finns även några restauranger, mataffär, kemtvätt och mindre butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i 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 inom det lokala gatunätet intill Björksundsslingan.

Gång- och cykeltrafik

På respektive sida om Björksundsslingan finns det idag utbyggda gångbanor. Cykling sker i blandtrafik. I närområdet finns utbyggda gång- och cykelbanor genom Bandängens stadsdelspark som binder ihop Bandhagens och Högdalens centrum. Precis öster om planområdet löper gång- och cykelstråket från Trollesundsskogen till Bandängens stadsdelspark. Örbyleden är utpekad som ett pendelstråk i stadens cykelplan.

Kollektivtrafik

Bandhagens tunnelbanestation ligger cirka 600 meter ifrån planområdet och Högdalens tunnelbanestation inom 700 meter. I direkt anslutning till planområdet trafikerar buss 906 som ingår i närtrafiken. På Grycksbovägen finns hållplats för 161 mellan Bagarmossen och Gröndal samt 173 mellan Skarpnäck och Skärholmen.

Biltrafik

Fordonsflödet på Björksundsslingan är lågt, under 400 fordon/dygn. Hastighetsbegränsning på gatan är idag 30 km/h. Bilparkering är tillåten längs Björksundsslingan.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen går att angöra från Björksundsslingan med tillgängliga bostadsentréer.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att marken inom planområdet är förorenad. Planområdet består idag av obebyggd naturmark med undantag för elnätsstationen.

Buller, vibrationer

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är indikationen att trafikbullernivåerna är låga och ligger inom rådande riktvärden.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

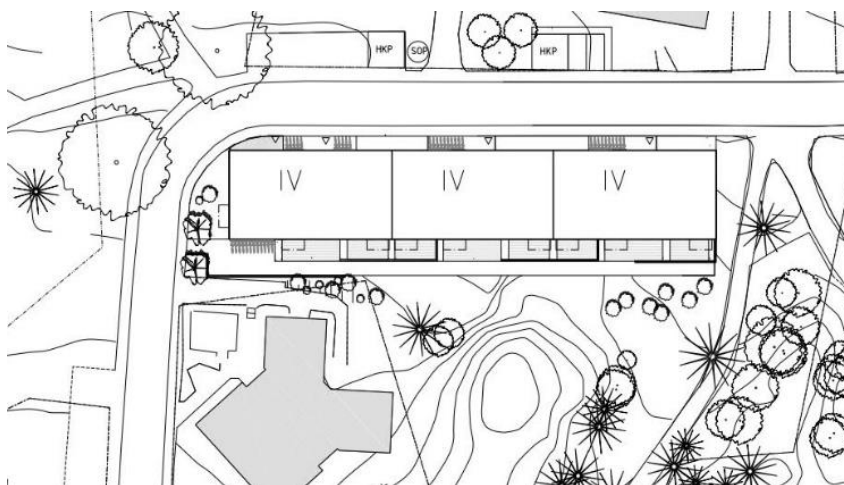
Planförslaget innebär ett lamellhus i fyra våningar med tre byggnadsenheter med totalt 35 lägenheter. Den nya bebyggelsen har hämtat karaktärsdrag från närområdet och föreslås få sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier. Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar för att inte avvika till byggnadsvolymer i närområdet som domineras av bebyggelse i tre våningar i lamellhus. För att knyta an till områdets topografi likt bebyggelsen i närområdet ligger trapphusen på olika höjd vilket medför en trappning av fasaderna.

Entréerna är vända mot gatan likt befintliga entréer i närområdet. I bottenvåning i sydvästra hörnet mitt emot Bandängen skapas möjlighet för en lokal med en mindre platsbildning. Befintlig elnätsstation som ligger inom planområdet idag flyttas till ett nytt läge intill kvarteret Fixerbadet.



Fotomontage ny bebyggelse, vy från nordost (Tyréns).

Byggnadens placering längs Björksundsslingan skapar en förgårdsmark om två meter. Byggnadens placering är gjord med hänsyn till områdets naturmiljö och för att minska ingreppet i berget. Bredvid entréerna finns plats för cykelparkering och planteringar. Plats för cyklar finns även på husets baksida, mitt emot stjärnhuset. På baksidan anordnas även uteplatser för lägenheter i bottenvåning.



Situationsplan över planförslaget (Tyréns).

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inte att några nya gator byggs eller att befintligt gatunät behöver byggas ut.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelstråk som löper förbi planområdet ska värnas. Stråket är välanvänt och en viktig koppling inom stadsdelen. Fastigheten har placerats med hänsyn till stråkets dragning och framtida utveckling.



Fotomontage ny bebyggelse, vy från norr (Tyréns).

Kollektivtrafik

Planförslaget föranleder ingen förändring i kollektivtrafikutbudet eller nuvarande trafikering på Björksundsslingan.

Parkering

I planarbetet har Familjebostäder tagit fram ett parkerings-PM för bedömningen av ett projektspecifikt och grönt p-tal inom Örby 4:1 vid fastigheten Filmen 1 enligt stadens riktlinjer. Det gröna p-talet är efter mobilitetstjänster 0,42 vilket motsvarar 15 parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser planeras inrymmas i ett garage i en annan av Familjebostäders fastigheter, kvarteret Lådkameran, som även är ett Stockholmshus. Planområdet Filmen ligger cirka 400 meter från Lådkamerans blivande parkeringsgarage.

De mobilitetstjänster som Familjebostäder planerar är:

- Cykelparkering av god standard
- Lätt nåbara och trygga cykelrum med förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump, automatisk dörröppnare och vinterförvaring.
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel i samarbete mellan närliggande nyproduktionsprojekt kvarteret Färgfilmen och kvarteret Lådkameran samt befintlig bebyggelse (Familjebostäder har cirka 1000 lägenheter i Bandhagen).

- Ett digitalt bokningssystem för cykelpoolen ska utvecklas
- Förbättrade cykelfaciliteter - cykelkök (reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering för cykel nära entrén).
- Medlemskap i bilpool med tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool, i samarbete med Familjebostäders nyproduktionsprojekt kvarteret Färgfilmen och kvarteret Lådkameran samt befintliga bebyggelse.
- Informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik

Cykeltalet för projektet bedöms till 3 cyklar/100 m² ljus BTA. Ett cykeltal på 3/100 kvm ljus BTA innebär för projektet 99 cykelplatser, vilket delvis inryms i cykelförråd inomhus, i direkt anslutning till entréerna, dels som utomhusplatser på baksidan.

Tillgänglighet

Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade går att anordna inom 25 meter på Familjebostäders fastighet Smalfilmen som ligger mitt över gatan. Samtliga entréer kan angöras från Björksundsslingan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätets ledningar i Björksundsslingan.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området.

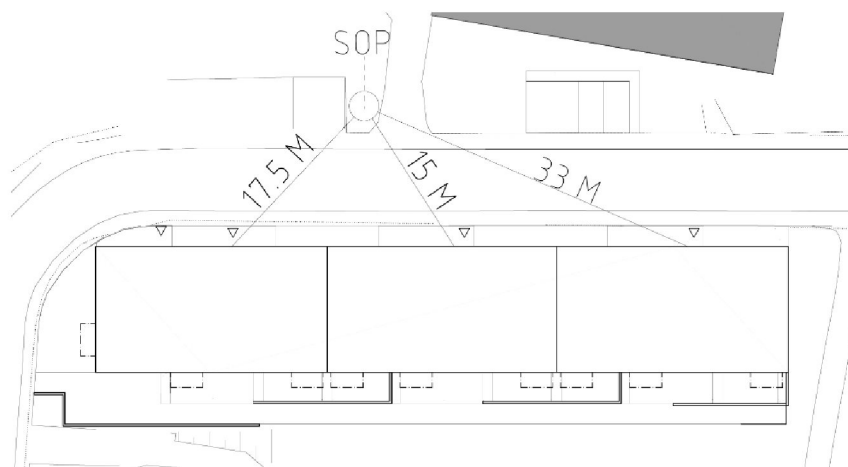
Energiförsörjning, El/tele

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

Avfallshantering

Tillgänglighetskrav på avstånd till avfallsbehållare och soprum klaras enligt Stockholms stads tillgänglighetskrav.

Avfallshantering samordnas på Familjebostäders fastighet mitt över gatan.

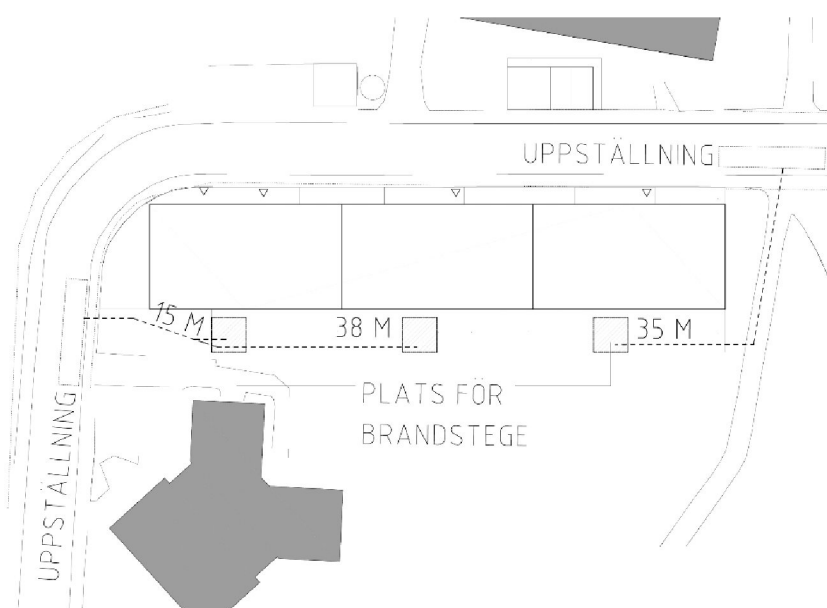


Avstånd till avfallsbehållare (Tyréns).

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insattid till planområdet uppgår till cirka 10 minuter. Uppställning av räddningsfordon kan ske på Björksundsslingan i direkt anslutning till planområdet. På bebyggelsens baksida finns plats för brandstegar och passage för utrymning.

Från de genomgående lägenheterna kan utrymning ske genom fönster mot Björksundsslingan där stegbil kan angöra. De mindre enkelsidiga lägenheterna mot sydost utryms från balkonger via brandkårens bärbara stegar. Steguppställningsplats föreslås på baksidan av huset.



Schematisk skiss på avstånd till branduppställning (Tyréns).

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

Stockholmshusen kännetecknas av en tidstypisk byggnadsutformning som kommer att bilda en ny årsring i Stockholms stadslandskap. Utgångspunkten i utformningen är vissa karaktäristiska element som gör husen lätta att känna igen. Exempel på dessa är en gemensam färgpalett, förhöjd bottenvåning och tydliga, särpräglade entréer med sittbänk och konstnärliga inslag.

Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f.

- Byggnader ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel.
- Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.

Gestaltung Film

Bebyggelse

Den nya bebyggelsens tre volymer har en balanserad komposition och en lugn färgskala. Fasadfärgerna skapar tillsammans med utvalda detaljer en utformning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram.

Likt omkringliggande bebyggelse har den nya bebyggelsen sadeltak. De tre husvolymerna är anpassade efter befintlig terräng med sina respektive entréer till trapphus på olika höjd. Detta medför att fasaden bryts upp i tre sektioner vilket ger ett mer småskaligt intryck.



Fasad mot nordväst (Tyréns)



Fasad mot sydost (Tyréns).

Sockelvåningens fasad skiljer sig från övriga våningar avseende både färg och material. Entrépartierna föreslås bekläsa med trä. Denna avvikelse markerar husets förankring i marken. Då huset står i en brant backe hjälper den förhöjda sockelvåningen till att hantera höjdskillnaderna och minska insynen i lägenheterna sett från Björksundsslingan. I bottenvåningen på husets sydvästra del finns en lokal vilken bidrar till ett aktivt gaturum. Lokalens sockelvåning föreslås kläs i tegel. Balkonger placeras mot gård och på husets västra gavel.



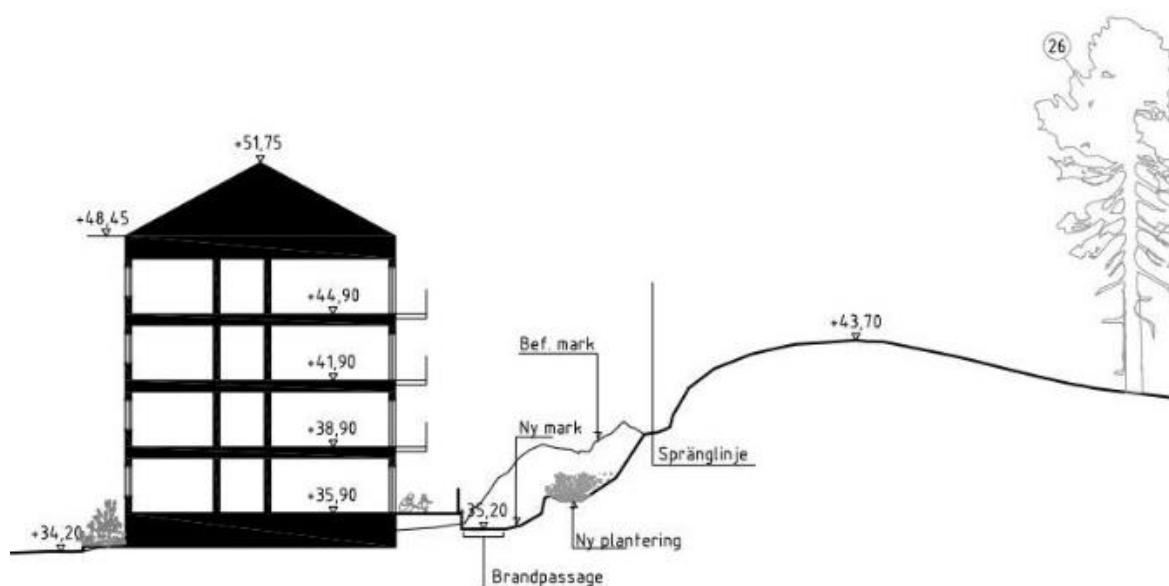
Fotomontage, gatuvy från väst (Tyréns).



Illustration på stora, nästan kvadratiska, fönster med 100 mm fönsterfoder. Något högre fönster i sockelvåningen med ett foder som fortsätter ner till mark för att markera sockeln. Lokal med stora glaspartier möter kurvan på Björksundsslingan (Tyréns).

Omgivande miljö, park, gaturum

Tomten är idag kuperad med mycket berg i dagen och lutar starkt uppåt sett från entrésidan. Den kuperade tomten kommer förutsätta sprängning, bergsskärning och bearbetning av marken för att kunna anpassa tomten till både omgivande marknivåer och till den nya byggnaden. Ambitionen är att ta bort de närmaste stora stenpartierna och på så sätt slänta av berget och skapa en sluttning som möter omgivningen.



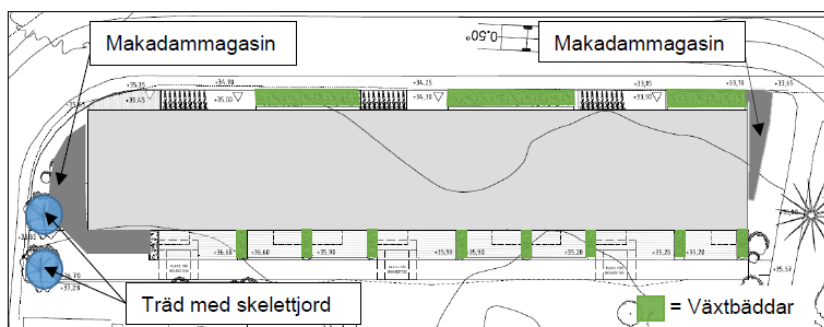
Sektion genom planerad bebyggelse (Tyréns).

Plankartan har särskilda bestämmelser (n1 och n2) för att skapa ett naturligt möte utan höga bergsskärningar mellan den nya bebyggelsen och naturmarken.

Dagvatten

Exploateringen innebär ett ökat flöde av dagvatten. För att minska flödet behövs fördröjningsåtgärder. För att uppnå erforderlig rening och fördröjning föreslås i dagvattenutredningen (Bjerking, 2018) att regnvatten som faller på hårdgjorda gårdsytor leds till växtbäddar som avvattnas mot makadammagasin och vidare till växtbäddar längs Björksundsslingan.

Växtbäddar och makadammagasin placeras enligt figur nedan. Magasinet väster om byggnaden uppgår till 50 m². Resterande magasinvolym, 15 m², anläggs öster om byggnaden. Växtbäddar placeras i ytor vid planteringar mellan cykelparkering samt vid baksidans uteplatser.



Förslag på placering av makadammagasin och växtbäddar.

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. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Planförslaget innebär att den tidigare obebyggda naturmarken på platsen kommer att ianspråkta och att träd inom planområdet behöver fällas. För att minimera den nya bebyggelsens avtryck kommer marken i anslutning till bergsskärningen anpassas till bakomliggande naturmark för att undvika stora nivåskillnader (n₂). Ytterligare ett sätt att stärka områdets naturmarkskaraktär kan vara att inom kvarteretsmark återplantera växter som förekommer i intilliggande bevarad naturmark.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten samt delvis avledas till naturmarken. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild stadsbild

Byggnadens utsträckta placering på tomten medför att delar av bevarat naturberg och ridån av uppvuxna träd och buskage delvis försvinner i denna del av området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt framtagen antikvarisk konsekvensbeskrivning (Tyréns, 2018) är planförslaget till stor del anpassat till Bandhagens befintliga karaktär, men medför till vissa delar en påverkan på dessa karaktärsdrag och även på kulturvärden.

Byggnaden har fyra våningsplan, en våning högre än de trevånings lamellhus som är gängse i Bandhagen. Bedömningen är att läget i topografin och den aktuella placeringen, mellan punkthus och lamellhus på båda sidor om Björksundsslingan, gör att området tål ett fyra våningshus utan att medföra påverkan på befintliga kulturvärden.

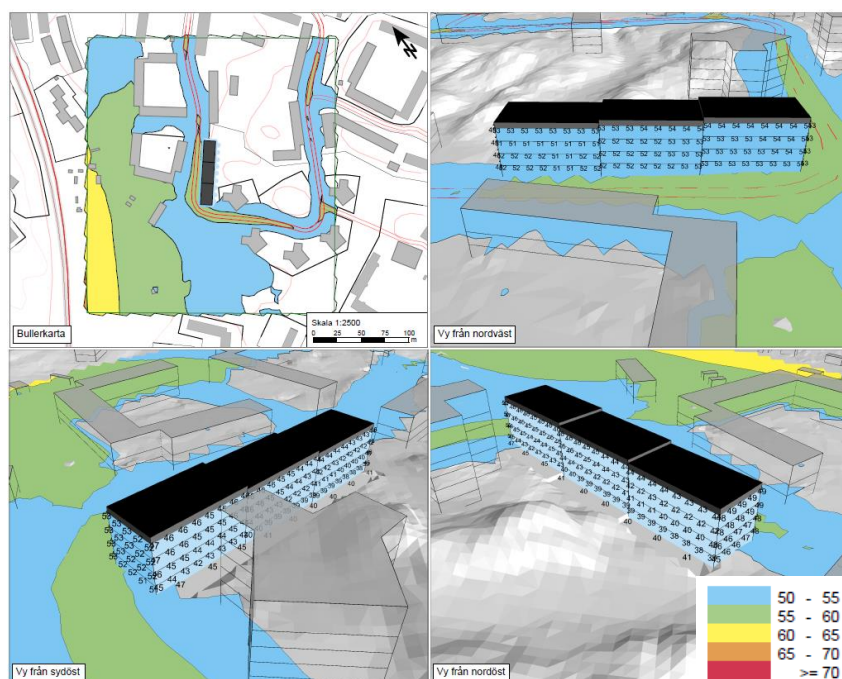
Putsad fasad anses vara en påtaglig avvikelse från det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktär och särdrag. I övrigt är utformning och materialval av tak, fönster och smidesdetaljer samt entréernas placering- vända mot gatan - en anpassning till områdets övergripande karaktär och kulturvärden.

Den samlade bedömningen i konsekvensbedömningen är att materialsammansättning passar väl in i Bandhagens befintliga, funktionalistiska ursprungsbebyggelse men att Stockholmshusens fasad i puts avviker från kvarteret Gulskivans annars tegelklädda fasader.

Störningar och risker

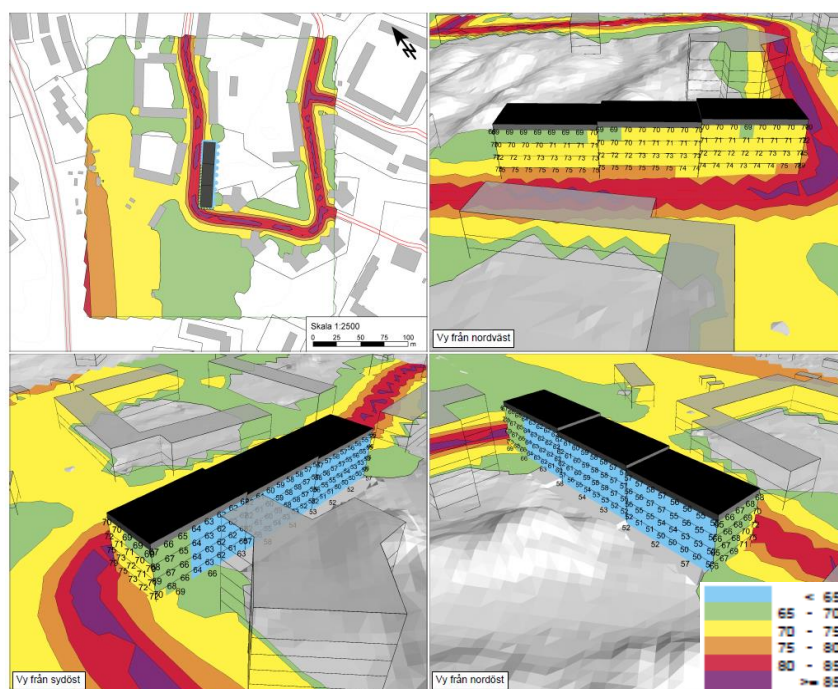
Buller

Beräknade ljudnivåer (Cowi, 2018) på Björksundsslingan från projekterad fastighet ligger under 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå.



Dygnskvivalent ljudnivå, prognos 2030 (Cowi).

Maximal ljudnivå ligger i närheten av kravnivå vid planerad yta för ny byggnad.



Maximal ljudnivå, prognos 2030 (Cowi).

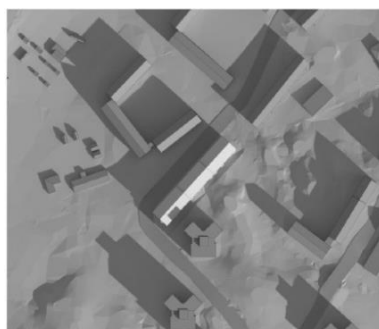
Bullerutredning visar att fastigheten kan erbjuda tysta uteplatser som uppnår ljudkrav enligt ritning. Större uteplatser placeras med fördel mot sydöst i bullerskydd av byggnaden. Inga bullerplank bedöms behövas för dessa platser.

Översvämningsrisker

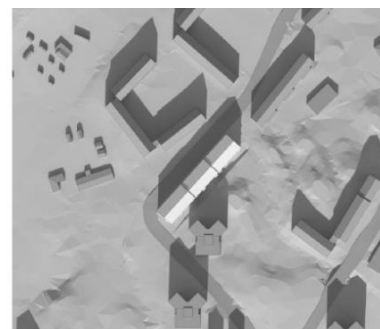
Enligt beräkningar utförda i dagvattenutredningen (Bjerking, 2018) kommer planområdet inte att översvämmas vid ett 100-årsregn.

Ljuförhållanden och lokalklimat

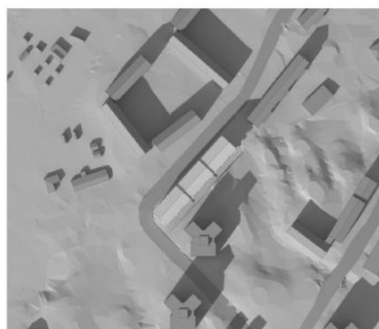
En solstudie har tagits fram som visar att den nya bebyggelsen har en liten påverkan på kringliggande bebyggelse både under sommarsolståndet och under vårdagjämning. För att undersöka dagsljusförhållandena för den nya bebyggelsen har en dagsljusstudie tagit fram av Tyréns för lägenheter på bottenvåning. Studien visar att samtliga lägenheter uppfyller dagsljuskravet.



09:00



12:00

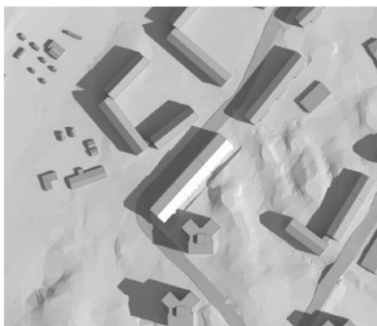


14:00



17:00

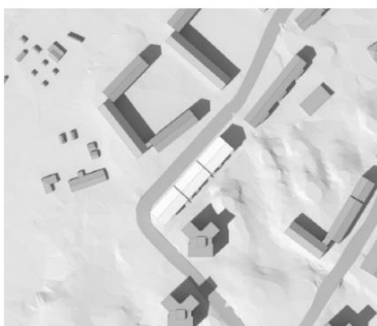
Solstudie vårdagjämning (Tyréns).



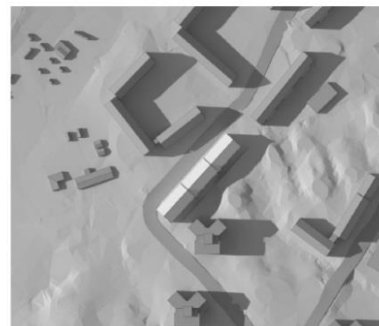
09:00



12:00



15:00



18:00

Solstudie sommarsolstånd (Tyréns).

Barnkonsekvenser

I närhet till planområdet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barn vistas och leker.

Gång- och cykelvägen som löper från Trollesundsskogen till Bandängen är ett viktigt stråk där flertalet barn rör sig till och från skolan och parken. Den föreslagna nya bebyggelsen som ligger i direkt anslutning till stråket kan bidra till att stråket känns tryggare med fler fönster som vetter mot stråket. Den nya bebyggelsen bidrar samtidigt till mer rörelse i området. På kvarter Gulskivans gård finns en lekplats som inte påverkas av förslaget.

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

Tidplan

Samråd 18 december- 5 februari 2019

Granskning 2:a kvartalet 2019

Antagande 3:a kvartalet 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av planens intentioner på allmän platsmark.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Avtal för överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse träffas mellan exploateringsnämnden och byggherren. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

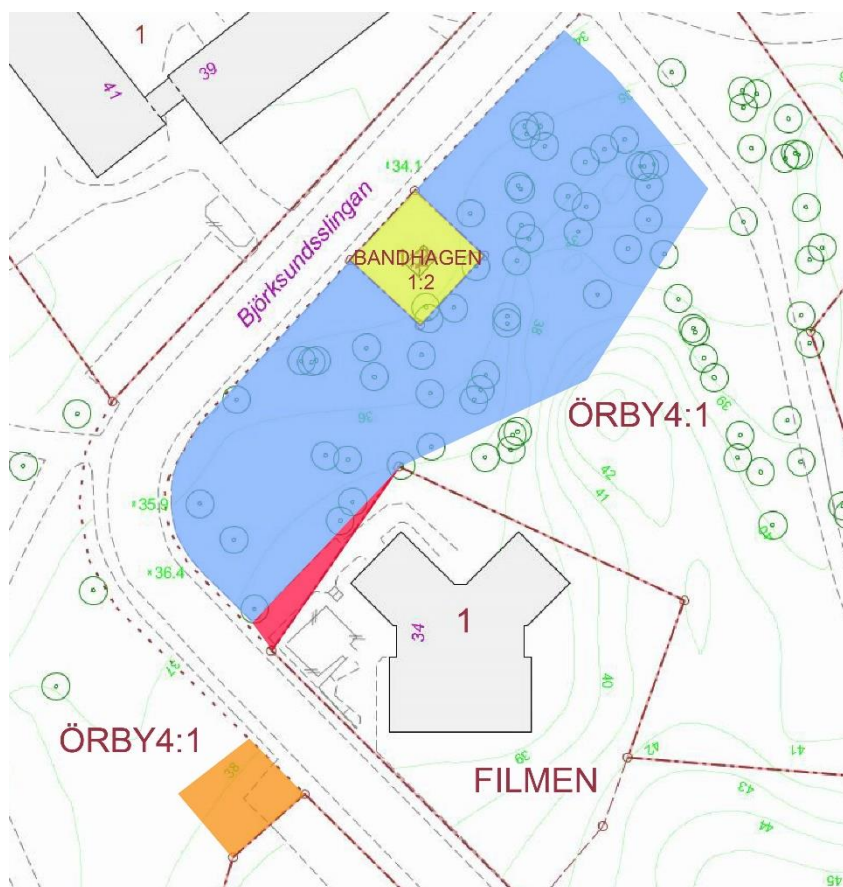
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Örby 4:1 och Bandhagen 1:2, som ägs av Stockholms stad. Familjebostäder kommer att få tomträtt för området förutom det område som planläggs för elnätsstation.

Användning av mark

I nuvarande detaljplaner är användning reglerad som allmän platsmark (PARK) och elnätsstation (E1). I den nya detaljplanen får marken användningen kvartersmark innehållande bostäder (B), lokaler (C₁) och elnätsstation (E₁).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i viss del. Figuren nedan illustrerar de fastighetsbildningar som kan bli aktuella. Gult och blått område avses bli en separat fastighet för bostäder och lokaler för centrumändamål. Blått område är idag planlagt som parkmark och ingår i fastigheten Örby 4:1. Gult område är idag planlagt som elnätsstation och tillhör fastighet Bandhagen 1:2. Orange område är idag planlagt som parkmark och kan bli en fastighet för elnätsstation. Rött område, idag planlagt som parkmark, avses överföras från fastigheten Örby 4:1 till Filmen 1.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blått och gult område ska överföras till ny fastighet (kvartersmark), rött till Filmen 1 och orange till ny fastighet för elnätsstation.

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

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Behov provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Stockholms stad.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. De intäkter som Staden erhåller utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för flytt av nätstation och fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden. Staden bekostar flytt av nätstation.

Grönkompensation

Staden ansvarar för eventuell grönkompensation.

Tekniska frågor

Ledningar

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

Dagvatten

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartersmark.

Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vattens riktlinjer innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från kvartersmark.

Genomförandetid

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