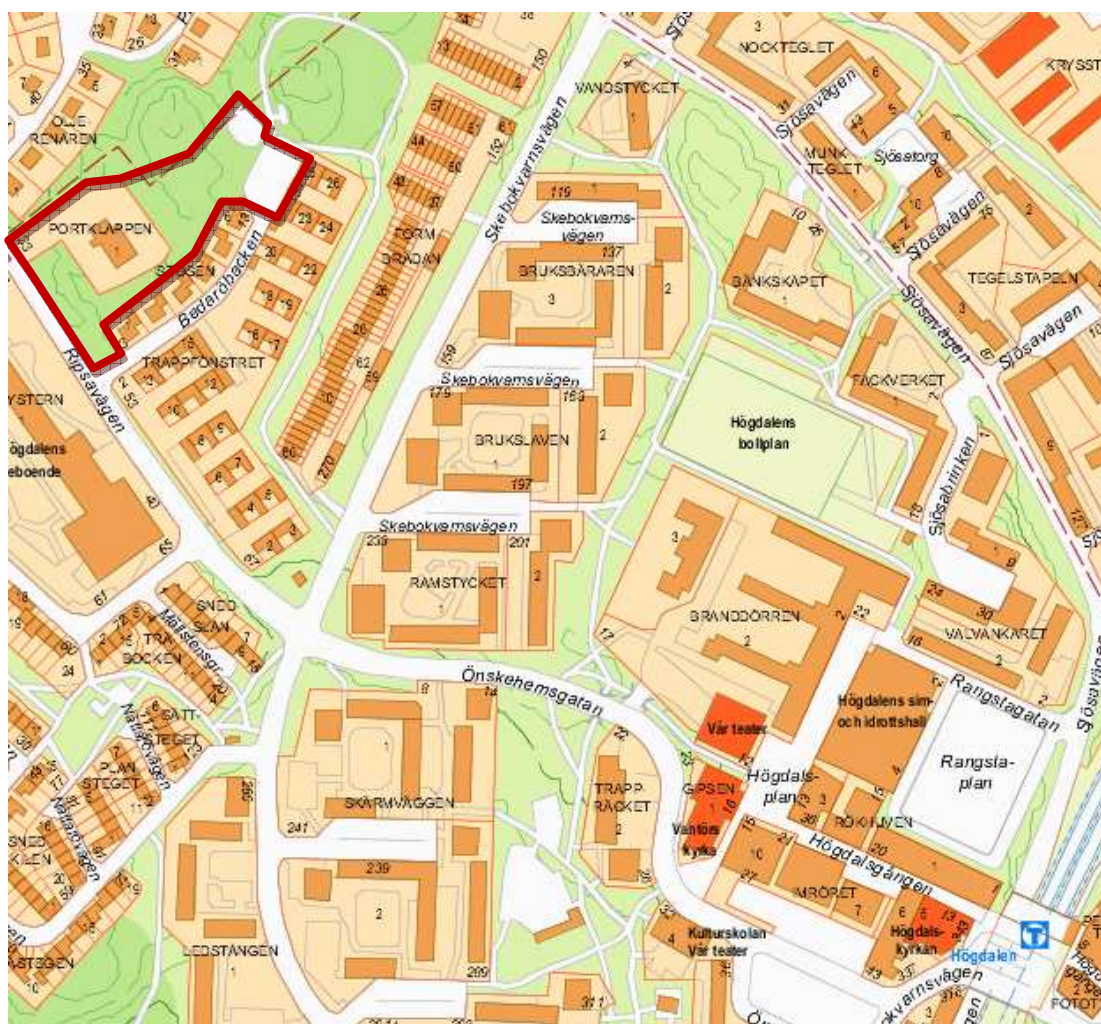


Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby (14 radhus), S-Dp 2010-03518-54



Sammanfattning

Vid Bedaröbacken på gränsen mellan Högdalen och Örby önskar Husab Bostad AB uppföra 14 radhus. En del av vändplanen för Bedaröbacken tas i anspråk för bebyggelsen liksom en lågt nyttjad basketplan. Ett par hus föreslås även i naturmark som utgör södra delen av Örbystråket, ett naturområde med skog och berg i dagen som sträcker sig från söder till norr genom Örby.

Den nya bostadsbebyggelsens placering och utformning har noga studerats i relation till omgivande grönstråk, natur- och terrängförhållanden samt den omgivande bebyggelsens värden, och möjliggör även i fortsättningen tillgång till Örbystråket och förbipassage på skogsstig väster om bebyggelseområdet. Örbystråket föreslås även fortsättningsvis utgöra en grön fond i slutet på Bedaröbacken för att tydliggöra denna entré till grönområdet och till den närliggande lekplatsen Grytet.

Den intilliggande förskolan Skogsbacken behöver utöka antalet förskolebarn och i planen ingår därför en utökning av både fastighet och byggrätt för förskolan inom fastigheten Portklappen 1.

För Örbystråket och den näraliggande lekplatsen Grytet har en landskaps- och en barnkonsekvensanalys gjorts för att utreda hur Örbystråket används och vilka konsekvenser föreslagna exploateringar kunde få för rekreation, naturmiljön och barnen i området.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av 14 radhus vid Bedaröbackens vändplan och i del av Örbystråket, samt möjliggöra en utökning av förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: september - oktober 2013

Granskning: första kvartalet 2014

Antagande: andra kvartalet 2014

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden.....	9
Stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Offentlig service	10
Kommersiell service.....	10
Gator och trafik.....	11
Tekniska anläggningar	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse.....	12
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning.....	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning.....	18
Barnkonsekvenser	18
Naturmiljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö	19
Trafik och parkering.....	20
Störningar	20
Solförhållanden.....	20
Tidplan	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor.....	22
Genomförandetid	22

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning inklusive beskrivning av genomförandefrågor.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Landskapsanalys (WSP oktober 2010)*
- *Barnkonsekvensanalys (WSP oktober 2010)*
- *Trafikutredning Bedaröbacken (Atkins 2013-05-30)*
- *Fördjupningsstudie förskola Ripsavägen 33 (Max Arkitekter 2012-09-28)*
- *Förslag till ny tomtutsträckning och byggrätt Ripsavägen 33 (Max Arkitekter 2013-03-22)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tengbomgruppen, på uppdrag av stadsbyggnadskontoret genom Magnus Bäckström. Illustrationer är framtagna av Ludvig Milles, Husab Bostad och 3DHouse. Tjänstemän från exploateringskontoret har också medverkat, bl a Christopher Pleyrn.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av 14 radhus vid Bedaröbackens vändplan och i del av Örbystråket, samt möjliggöra en utökning av förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget mellan Ripsavägen och Bedaröbackens vändplan i gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Örby.

Det aktuella planområdet utgörs av delar av fastigheten Örby 4:1 samt fastigheten Portklappen 1 och är totalt cirka 12 500 m² stort. Fastigheterna ägs idag av Stockholms stad, men Portklappen 1 upplåts med tomträtt till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Planområdet ligger inom regional stadsbygd med utvecklingspotential i regionplanen från 2010 (RUFS). Huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser och god tillgång till grönstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm anges Örby som gles stadsbebyggelse. Högdalen redovisas som en tyngdpunkt som vidareutvecklas för att uppnå en attraktiv stadsmiljö, i första hand genom ett effektivare utnyttjande av marken med möjligheter till ny bebyggelse, vackrare gaturum och en vidareutveckling av befintlig centrumbebyggelse.

Detaljplan

Gällande stadsplaner för den nya bostadsbebyggelsen är Pl 4192 fastställd 1954 vilken anger park- och gatemark samt Pl 3221 fastställd 1947 vilken anger parkmark. För planområdet som innefattar förskolan och dess utökning gäller stadsplan Pl 8024 vilken anger allmänt ändamål, samt del av Pl 3221, PL3107 och Pl 4192 som samtliga anger parkmark och fastställdes 1947, 1945 respektive 1954.

Pågående planering i närområdet

Längs Helgestavägen och Vansövägen i norra delen av Örbystråket finns en antagen detaljplan för 13 mindre kedjehus samt utökad förskoletomt (Dnr 2009-00747-54, omr vid kv Urverket etc). Planen överklagades och i maj 2012 upphävde Mark- och miljödomstolen Stockholms stadsbyggnadsnämnds beslut att anta planen. Stockholms stadsbyggnadskontor överklagade domen och den 30 maj 2013 upphävde Mark- och miljööverdomstolen domen om upphävande och fastställde Stockholms stadsbyggnadsnämnds beslut att anta detaljplanen.

I Högdalens centrum har ett programarbete påbörjats som syftar till att utreda hur det och dess närområde kan utvecklas som tyngdpunkt i enlighet med strategierna i översiktsplanen.

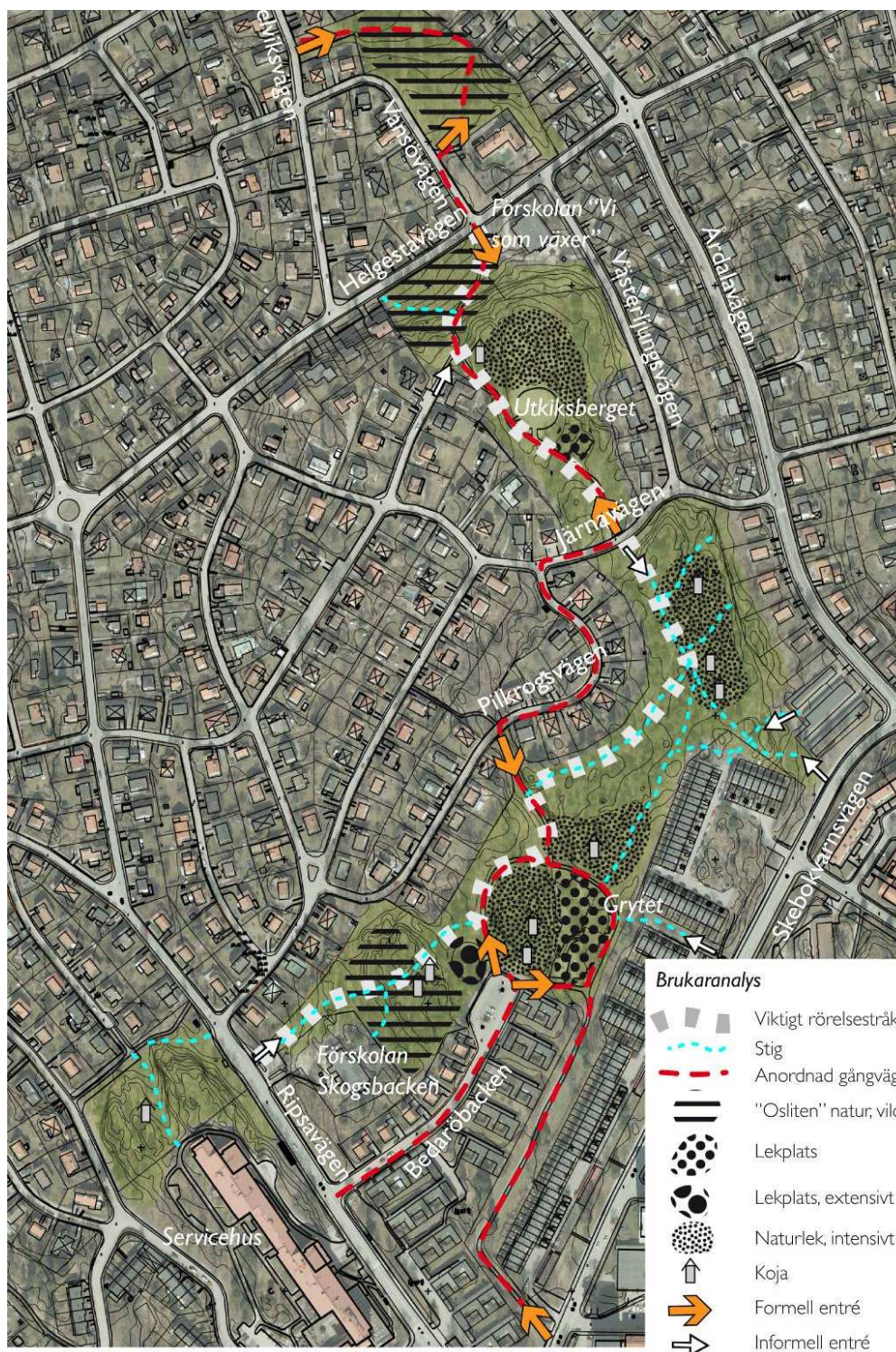
Förutsättningar

Natur

Örbystråket

I landskapsanalysen beskrivs Örbystråket som ett ca 1 km långt naturmarksområde placerat på en höjdplata och som sträcker sig genom en större del av Örby. Det tydligaste landmärket är Utkiksberget, områdets högsta punkt, en välkänd och attraktiv målpunkt i stadsdelen med imponerande utsikt över Stockholm. Den norra delen av stråket domineras av hållar medan övriga delar är en blandning av berg i dagen, flyttblock och några få flacka gräsbevuxna partier.

Örbystråket är kringbyggt av villabebyggelse med få allmänna entréer in till grönområdet, varför naturmarken inte är särskilt påtaglig utifrån. Det erbjuder en känsla av skog och rofullhet trots områdets ringa bredd. Till detta bidrar frånvaron av trafikbuller, samt kuperad terräng och tät skog som avskärmar intilliggande bebyggelse. Den variationsrika topografin och täta växtligheten innehåller många små rum och gläntor som skapar spänning och äventyrslust för barn. Närheten till bostadsbebyggelsen bidrar till att parken allmänt upplevs som trygg. Det finns ingen genomgående gångväg som uppfyller tillgänglighetskraven genom Örbystråket.



Örbystråket, brukaranalys (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, WSP)



Skogskänsla i Örbystråket (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, WSP)

I tre av stadens strategiska dokument, *Stockholms grönkarta* (2004), *sociotopkartan* och *parkplan för Vantör*, utgör Örbystråket värdefull naturmiljö och friyta för utevistelse och fritidsliv med gröna oaser, ytor med ro, naturlek och lek. Stråket vid Grytet och Utkiksberget anges vara ”en skog att ströva i”. Örbystråkets funktion som spridningskorridor är begränsad då det inte har några direkta kopplingar till andra grönområden. I landskapsanalysen bedöms inte några biotoper eller arter, av särskilt intresse, finnas i området.

Nordöst om planområdet och Bedaröbackens vändplan, ligger Grytet, en nyligen upprustad naturlek med lekredskap inpassade i terrängen. Grytet erbjuder möjlighet till både ordnad lek i lekpark och naturlek vilket är attraktivt och unikt i stadsdelen enligt den barnkonsekvensanalys som genomförts.



Platser i Örbystråket som barn besöker, redovisade i barnkonsekvensanalysen. Föreslaget nytt småhusområde markerat med röd cirkel.



Grytets lekplats.

Vid Bedaröbackens vändplan finns en oval basketplan vilken enligt barnkonsekvensanalysen användas i begränsad omfattning.



Basketplan vid Bedaröbacken.

Grytet och Örbystråket är av stor betydelse för barnen i närliggande förskolor och skolor men platserna besöks enligt barnkonsekvensanalysen främst under skoltid. Kvaliteterna knutna till Grytet är främst kombinationen av både ordnad lek och direkt närhet till variationsrik natur.

Förskolan Skogsbacken

Förskolan Skogsbacken är placerad i södra delen av Örbystråket intill Ripsavägen och har en relativt stor gård med mycket skogsinslag. Gården har både plana gräsbevuxna ytor och kuperad naturmark med berg i dagen, där den norra delen av gården består av starkt kuperad naturmark. På gården finns flera höga träd, både löv- och barrträd som ger skugga och karaktär åt gården. Tomten har nära visuell kontakt med omkringliggande grönområde men saknar en direkt koppling från tomten till gröonstråket. Parkområdet mellan tomten och Ripsavägen består av ett skogsparti på en höjd där den sydöstra delen har berg i dagen.

Området har flera höga vackra ekar. Förskolan har även annekterat del av som parkmark planlagt område vid Ripsavägen, för att underlätta tillgängligheten till förskolebyggnaden som ligger långt in och högt upp på tomten.



Förskolan Skogsbacken vid Ripsavägen (Källa: Fördjupningsstudie Max Arkitekter)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i området. Enligt jordartskartan består större delen av planområdet av berg, berg i dagen och morän. I ett bälte längs Ripsavägen finns lera.

Markradon

Risk för markradon ska utredas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom delavrinningsområde för ytvattenförekomsten Magelungen (SE 657041-163174). Enligt VISS, februari 2013, har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Recipient för dagvatten är Magelungen.

Stadsbild

Planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Örby. Örby består av en varierande bebyggelse med främst villor. Örbys villasamhälle skiljer sig från övriga Vantör i och med dess kontinuerliga villakvarter med fåtalet kvartersparker. Genom stadsdelen i sydost sträcker sig naturstråket Örbystråket.

Högdalens centrum invigdes 1959 och utgör en målpunkt för hela Vantör med sin kommersiella service, badhus, sporthall m m. Bebyggelsen i Högdalen består till största delen av tidstypiska lamellhus i tre våningar och höga punkthus. I den västra delen av Högdalen, intill planområdet ligger kvarter med radhus och några småhus.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Villa- och radhusbebyggelsen längs Bedaröbacken har grönklassats av Stockholms stadsmuseum och är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk, historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Villorna längs Bedaröbackens östra sida uppfördes omkring 1960. Radhusbebyggelse öster om Bedaröbacken uppfördes under 1970-talet. Grönklassningen infattar även förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1 längs Ripsavägen.



Befintlig bebyggelse längs Bedaröbacken

Längre norr- och österut ligger radhusbebyggelse uppförd mellan 1960 -70 vilken har gulklassats av Stockholms stadsmuseum som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskolan Skogsbacken som idag innefattar 4 avdelningar ligger inom planområdet. Inom ett relativt nära avstånd från området finns flera förskolor samt ett antal kommunala skolor. Enligt stadsdelsförvaltningen föreligger ett behov av flera förskoleplatser i området.

Bäckahagens skola åk F-9 ligger ca 600 meter nordöst om planområdet och Örbyskolan åk F-6 ligger ca 1 km nordväst om planområdet.

Sjuk- och äldreboende

Närmsta vårdcentral finns i Högdalen ca 600 meter öster om planområdet. Längs Ripsavägen i nära anslutning till planområdet ligger Högdalens vård- och omsorgsboende.

Kommersiell service

Vid Högdalens tunnelbanestation ca 800 meter från planområdet finns service såsom livsmedelsbutik, klädbutiker, bank, apotek, bibliotek etc.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Ripsavägen och från Bedaröbacken. Bedaröbacken är en återvändsgata med trottoar på båda sidor som slutar i en stor vändplan innefattande 26 platser för långtidsparkering. En trafikutredning (inkl. parkeringsinventering) indikerar ett relativt lågt nyttjande av parkeringsplatsen och trafikflödena på Bedaröbacken anses vara väldigt låga. Befintliga hus och radhus längs Bedaröbacken har tillgång till parkering på mark och i garage på kvartersmark samt längs Bedaröbackens sträckning. Ripsavägen är en bussgata med trottoar på båda sidor. Gatan är relativt rak och bred samt saknar bebyggelse mot gatan vid planområdet vilket resulterar i att bilar kör relativt fort.

Gång- och cykeltrafik

I utkanten av stadsdelen finns cykelbanor utmed de större vägarna, Örbyleden, Magelungsvägen och gamla Huddingevägen. Genom Högdalen centrum går en av söderorts huvudstråk för cykeltrafik. Inom Örby och vid planområdet hänvisas cyklister till körbanan.

Kollektivtrafik

Avståndet till Högdalens tunnelbanestation är ca 800 meter och längs den närbelägna Ripsavägen finns busstrafik mot Högdalen och Älvsjö. Närmsta busshållplats finns ca 250 m söder om Bedaröbackens vändplan.

Varutransporter

Idag sker varutransporter till förskolan via Ripsavägen inom samma yta som används för angöring av barn och föräldrar. Angöring för transporter kräver backning för att nå förskolegårdens grind. Utrymme för vändplan eller parkeringsficka finns inte inom nuvarande fastighet.

Tekniska anläggningar

Teknisk försörjning av vatten, avlopp, gas, dagvatten, el och tele finns i anslutning till planområdet. Fjärrvärme finns inte i koppling till planområdet.

Störningar och risker

Buller

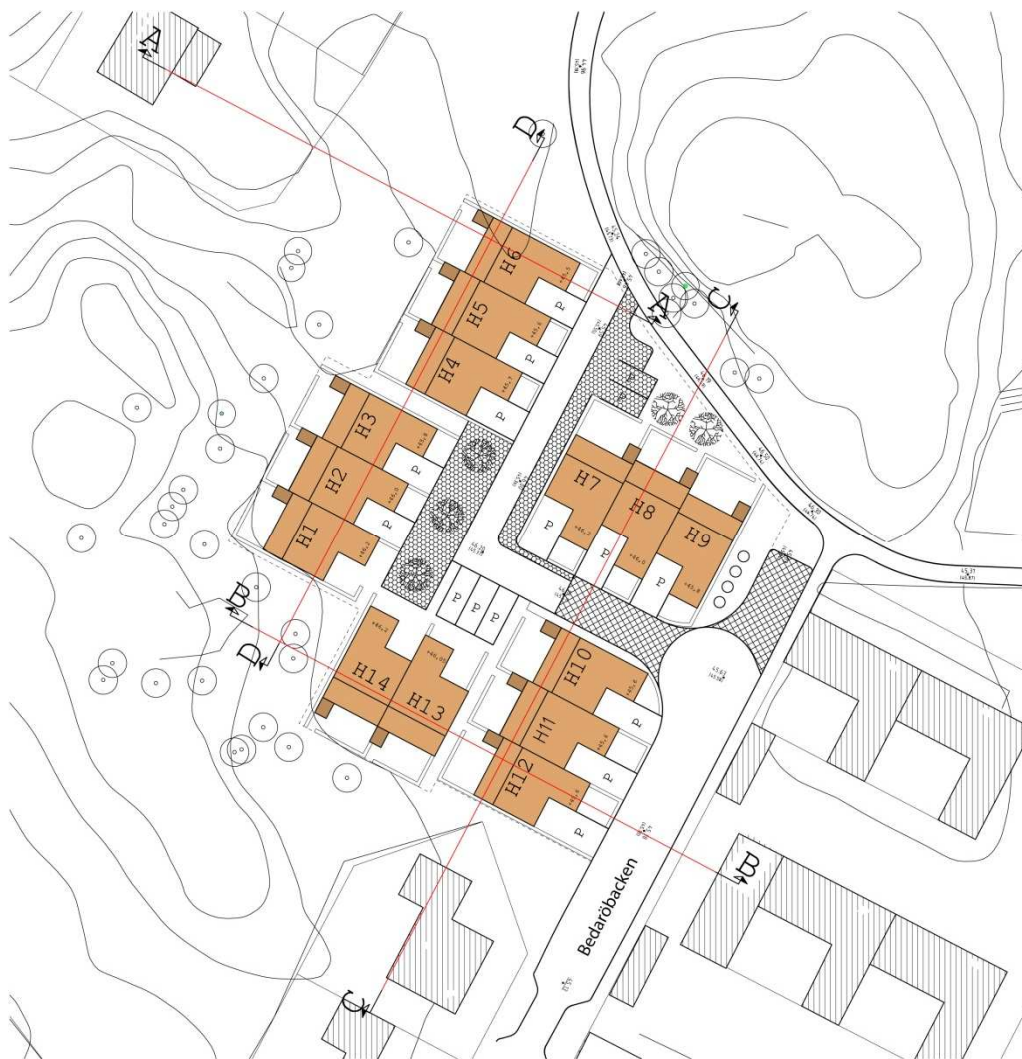
Trafiken längs Ripsavägen ger upphov till buller inom förskoletomten Portklappen 1. Enligt bullerkartläggning Söderort av WSP Akustik 2005-11-15 uppfyller i princip hela förskolegården krav på högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Endast en smalare remsa längs Ripsavägen har bullervärden upp mot 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerfrågan kommer att studeras vidare inför planens granskning.

De nya bostäderna intill Bedaröbacken bedöms inte påverkas av bullerstörningar som överskrider riksdagens riktvärden om högst 55dB(A) vid samtliga fasader.

Planförslag

Ny bebyggelse

Örbystråket är ett viktigt grö- och rekreationsområde och är mycket uppskattat av boende i området. Den nya bostadsbebyggelsens placering och utformning har noga studerats i relation till omgivande grönska, natur- och terrängförhållanden samt den omgivande bebyggelsens värden, och möjliggör även i fortsättningen tillgång till Örbystråket och förbipassage på skogsstig väster om bebyggelseområdet. Örbystråket föreslås även fortsättningsvis utgöra en grön fond i slutet på Bedaröbacken för att tydliggöra denna entré till grönområdet och till den närliggande lekplatsen Grytet.



Illustrationsplan över nya bostäder vid Bedaröbacken.

Bostadshusen

Placering

För att minimera ingreppet i Örbystråket samlas bebyggelsen i huvudsak till den redan ianspråktaga och hårdgjorda ytan vid vändplanen och basketplanen, samt i koppling till Bedaröbackens befintliga bebyggelse. Tillgång till naturen säkras genom en gångväg i Bedaröbackens förlängning och genom att ett grönstråk direkt väster om den föreslagna bebyggelsens säkerställs.

Bostadsbebyggelsen utgörs av enfamiljshus i två våningar som dels angörs via Bedaröbacken, samt via en L-formad kvartersgata från Bedaröbacken.

Placering av huvudentréer mot gata säkerställs i planen.

Husenheter samlas i mindre grupper för att skapa både en sammanhållen och en uppbruten form med tydliga utblickar och kopplingar till omgivande grönstråk. Ett mindre grusat torg med planteringar utgör en för bostäderna gemensam plats.

Utformning

Bebyggelsen består av två hustyper i två våningar som skiljer sig i storlek. 6 st enheter har en bruttoarea på ca 150 kvm och resterande 8 st har en bruttoarea på cirka 140 kvm. Den större hustypen breder ut sig mer i plan och i höjd vilket skapar en variation inom bebyggelseområdet. Högsta antal våningar, samt högsta nockhöjd och byggnadsarea per radhus fastställs i planen. Vind tillåts inte inredas.

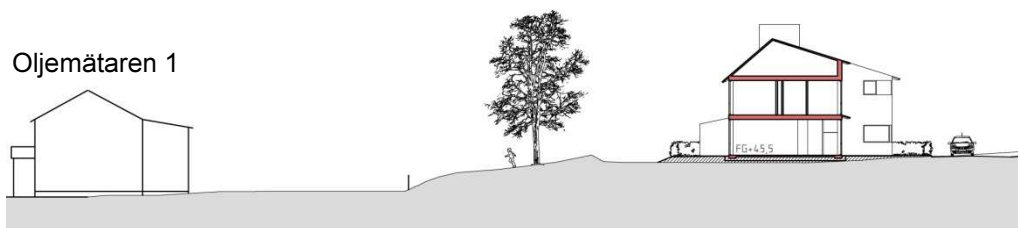
Bostadshusen föreslås utföras med fasadpartier av stående och liggande spontad panel i brun och svart kulör. Ljusgråa snickerier föreslås i kombination på ytterdörr och fönsterparti. Taken utgörs av asymmetriska sadeltak som förstärker upplevelsen av variation. Dessa föreslås beläggas med aluzinkpannplåt.

Utemiljö

Förgårdarna till varje bostadsenhet föreslås beläggas med betongplattor (vid entré och parkering) samt gräs. På baksidan föreslås trätrall och gräs. Låga häckar av naturkaraktär definierar enbostadshusen tomtyta samt markerar tydligt gränsen mot omgivande grönstråk.



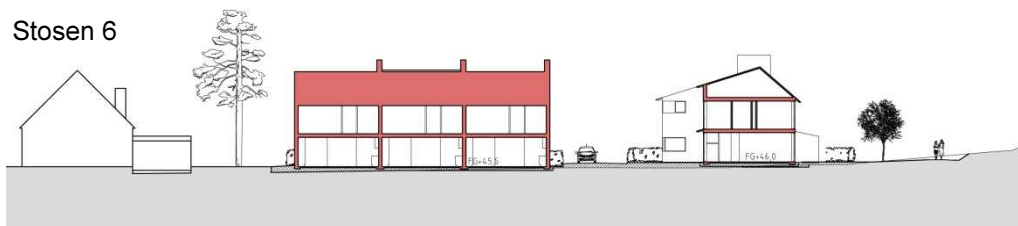
Vy längs Bedaröbacken (Husab i samarbete med 3DHouse)



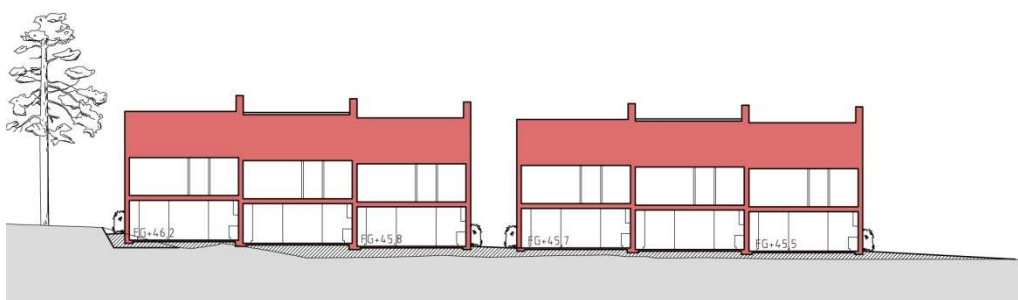
Sektion A genom fastigheten Oljemätaren 1 (längs Pilskrogsvägen) och föreslagen bebyggelse



Sektion B genom föreslagen bebyggelse och Bedaröbacken



Sektion C genom fastighet Stosen 6 och föreslagen bebyggelse längs med Bedaröbacken



Sektion D genom föreslagen bebyggelse



Vy från Örbystråket (Husab i samarbete med 3DHouse)

Förskolan

Detaljplanen möjliggör en utökning av förskolan Skogsbacken vid Ripsavägen 33. Planen föreslår både en utökning av förskolans tomt samt en utökad byggrätt. Den utökade byggrätten ger förskoleverksamheten möjlighet att utökas från 4 avdelningar till totalt 8-10 avdelningar, genom en kompletterande husvolym som placeras i koppling till Ripsavägen, i läge som möjliggör bevarad vy av befintlig förskolebyggnad från gatan och från grönstråket.

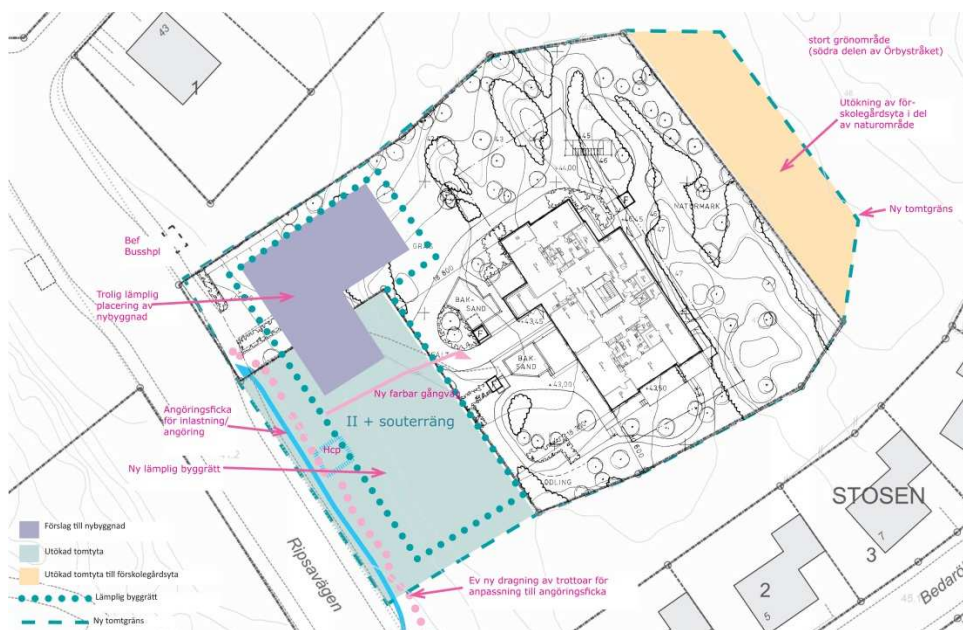


Illustration av tänkbar utökning av förskolan Skogsbacken

Förslaget med en utökning av förskolan bygger på att den befintliga förskolan byggs om till 5 avdelningar samt att en nybyggnation innefattande 5 avdelningar uppförs. En nybyggnad i form av en vinkelbyggnad i två fullstora plan samt en souterrängvåning i gatuplanet föreslås. Placering och högsta antal våningar (inklusive souterrängvåning), samt en största bruttoarea om 1000 kvm ovan mark för befintlig byggnad, respektive för den nya byggnadsvolymen fastställs i planen.

En utökning norrut möjliggör att en stor del av förskolegården hamnar i bullerskyddat läge och i direkt anslutning till det omgivande Örbystråket. Fastigheten föreslås även utökas ner mot Ripsavägen för att ge bättre förutsättningar för inlastning och angöring via angöringsficka parallellt med Ripsavägen. Markområdet mellan förskolefastigheten och Ripsavägen består av ett skogsparti på en kulle där den sydöstra delen har berg i dagen. Området har flera höga vackra ekar som bevaras i största möjliga mån. Möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader för verksamhetens behov säkerställs i planen.

Grönkompensation

Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras. Som kompensation för ianspråktagen naturmark vid Bedaröbackens vändplan föreslås dels en mindre upprustning av lekplatsen på Utkiksberget i norra delen av Örbystråket (upprustning av ytskikt, utrustning, belysning osv), dels en översyn av området kring Bedaröbacken. Naturvårdande insatser i vegetation, upprustning av belysning och upprustning av gångvägar för att stärka kopplingar inom och genom området och till närliggande stadsdelar föreslås.

Gator och trafik

Gatunät

Bedaröbacken föreslås avslutas med plats för backvändning och den nya bostadsbebyggelsen föreslås angöras via en mindre gata inom kvartersmark för att minimera krav på yta för vändning/angöring. Förslaget möjliggör för en personbil att vända på Bedaröbacken (inom allmän plats) och sopbil samt större fordon föreslås backvända på yta markerad med betongplattor, skrafferad yta enligt illustration nedan.



Sopbil föreslås backvända på skrafferade ytor inom allmän plats

Förslaget innebär att den nya bebyggelsen angörs via en 5-5,5 meter bred återvändsgata på kvartersmark. Vid kvartersgatans slut möjliggörs backvändning för en personbil. Förslaget innebär att det nuvarande gångstråket i norr förskjuts norrut.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Parkeringstalet sätts till 1 parkeringsplats/radhus. För bebyggelsen finns 2 gemensamma besöks-parkeringar inom kvartersmark. För 11 av husen placeras parkeringsplatsen i direkt anslutning till huset, resterande 3 platser placeras längs kvartersgatan.

Parkeringstal för förskolan är 1 plats per avdelning. Parkeringsyta föreslås anläggas inom kvartersmark i direkt koppling till Ripsavägen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik. Den måttliga befolkningsökningen som planförslaget innebär bedöms inte medföra ett utökat behov av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Angöring sker i direkt anslutning till samtliga entréer. Avfallshantering kommer att finnas inom 50 meters gångavstånd från bostadsentréer, vilket avviker från riktlinjerna i *En stad för alla*, där ett längsta avstånd på 10 meter förordas. Enligt BBR (Boverkets byggregler) är längsta avstånd 50 meter.

Varutransporter

Varuleveranser till förskolan sker utan backrörelser via en ny angöringsficka inom kvartersmark parallellt med Ripsavägen.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt nät för vatten, avlopp, gas, el och tele.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I andra hand får dagvattnet, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte i koppling till planområdet. Val av energiförsörjning ska baseras på förnyelsebar energi. I dagsläget planerar Husab värmeförsörjning med luftvärmepumpar.

Avfallshantering

Nedsänkbara avfallsbehållare för de nya bostädernas behov föreslås placeras inom kvartersmark invid backvändningsyta i Bedaröbacken ände. Byggrätt för komplementbyggnad för bostädernas behov inom denna zon säkerställs också i planen, om detta skulle bli aktuellt. Förskolans sopbehållare föreslås nås från Ripsavägen utan backrörelser via en ny angöringsficka.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

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 denna planbeskrivning.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger i utkanten av naturområdet Örbystråket som är av stor betydelse för barn i närliggande bostadsområden samt även för skolor och förskolor. Örbystråket innehåller ett flertal kvaliteter och funktioner som lekplats och bollplan, samt erbjuder skogskänsla, naturlek och vid Utkiksberget storslagen utsikt. Den intilliggande lekplatsen Grytet erbjuder möjlighet till både ordnad lek i lekpark och naturlek vilket är attraktivt och unikt i stadsdelen. Örbystråkets karaktär som skog och naturrum är viktigt att värna om.

Inom planområdet vid Bedaröbackens vändplan finns idag en oval basketplan vilken enligt barnkonsekvensanalysen användas i begränsad omfattning. I och med föreslagen bebyggelse kommer skogspartiet intill vändplanen att minska, dock bevaras gångstråk och stigar så att kopplingar i Örbystråket, mellan Ripsavägen, förskolan Skogsbacken och lekplatsen Grytet säkras. Genom den nya bebyggelsens begränsade utbredning bedöms Örbystråkets skogskaraktär inte påverkas negativt. Planen innefattar bostäder som även bedöms kunna ge fler barn en uppväxt nära natur och skog.

Naturmiljö

Örbystråkets funktion som spridningskorridor är begränsad då det inte har några direkta kopplingar till andra grönområden. Planområdet består idag delvis av hårdgjord yta pga. befintlig vändplan och basketplan och bedöms i landskapsanalysen inte innefatta några biotoper eller arter, av särskilt intresse. Ingrepp i Örbystråkets naturvärden har i största möjliga mån begränsats. Ett flertal träd måste tas ned inom planområdet. Träd inom parkstråket bevaras.

Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras, vilket innefattar upprustning och naturvårdande insatser i Örbystråket. Se avsnitt Grönkompensation på sidan 13.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom planen endast medger en begränsad ny bebyggelse. Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas om hand inom fastigheterna, och i andra hand fördröjas inom fastigheterna innan avledning sker till befintlig dagvattenledning. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö

De föreslagna bostadshusen bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden eller den kulturhistoriskt värdefulla miljön längs Bedaröbacken. I området finns en varierad bebyggelse representativ olika epoker och de nya bostäderna blir ett nytt tidstypiskt tillägg till befintlig bebyggelse. För stadsbilden kring Bedaröbacken är det positivt att parkeringsplatsen tas bort och ersätts med bebyggelse orienterad mot gatan.

Förskolans utökning bedöms heller inte ha en negativ påverkan på förskolans kulturhistoriska värde, då sikten mot den befintliga förskolan från Örbystråket och från Ripsavägen bedöms möjlig att bevara. Utgångspunkten för föreslagen utökning av förskoletomten är att gårdens skogskaraktär med bergshällar och stora uppvuxna träd ska bevaras. Det bedöms också som positivt att en sådan förskolemiljö kan komma flera i närområdet till gagn.

Trafik och parkering

Trafikflöden längs Bedaröbacken är idag mycket låga och bedöms öka ytterst marginellt. Påverkan för befintliga boende bedöms som liten. Befintliga hus och radhus längs med Bedaröbacken har tillgång till parkering i garage och på kvartersmark samt parkering längs med befintligt vägnät. Mot bakgrund av detta kan det konstateras att parkeringsbehovet för de som nu bor vid Bedaröbacken kan tillgodoses även om parkeringsplatserna vid vändplanen tas bort.

Störningar

Buller

Planens delområde längs Bedaröbacken bedöms inte påverkas av störningar från trafikbuller, utan uppfyller riksdagens riktvärden om högst 55dB vid samtliga fasader. Endast en smalare remsa längs Ripsavägen har bullervärden upp mot 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerfrågan inom förskoleområdet kommer vid behov studeras vidare inför planens granskning.

Solförhållanden

Planen bedöms inte påverka omgivningen negativt vad gäller ljusinstrålning och skuggning, då föreslagen bostadsbebyggelse ligger norr om befintlig bebyggelse längs Bedaröbacken. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller påverka bebyggelsen längs Pilkrogsvägen, då avståndet däremellan överstiger 30 meter och de nya bostadshusens skala är låg. Den nya bebyggelsens placering bedöms ge goda förutsättningar för både god ljusinstrålning och positiv skuggning i hus och på uteplats och gård för de nya bostäderna och förskolan.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: september - oktober 2013

Granskning: första kvartalet 2014

Antagande: andra kvartalet 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planen omfattar fastigheten Portklappen 1 och del av fastigheten Örby 4:1 i Örby och Högdalen.

Ansvarsfördelning

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

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan.
- Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggherrarna svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

- Byggherrarna ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten.
- Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata med fordons-, gång- och cykeltrafik.

Avtal

För detaljplaneförslagets antagande och genomförande erfordras att staden och byggherren (Husab Bostad AB) tecknar överenskommelse om exploatering där ansvar och kostnadsfördelning regleras. Befintligt tomträttsavtal berörande förskolefastigheten Portklappen 1 utökas genom avtalsskrivning mellan staden och Sisab.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1, samt Portklappen 1 som ägs av Stockholms stad. Portklappen 1 upplåts idag med tomträtt till Sisab. Planen medger möjlighet för Sisab att utöka sin tomträtt genom ansökan till exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering från Örby 4:1.

Del av Örby 4:1 avstyckas för att bilda ny bostadsfastighet. Indelning av kvartersmark för bostadsändamål i en fastighet säkerställs i planen, då bostadsenheterna kommer att angöras via en gata inom kvartersmark.

Del av Örby 4:1 fastighetsregleras till Portklappen 1, för att utöka Sisabs tomträtt.

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ledningsrätter

Eventuella allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherre och ledningsägare.

Fastighetsplaner

För fastigheten finns ingen gällande fastighetsplan.

Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.



Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

Rättigheter

Utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Ledningar

Planområdet kan anslutas till befintligt nät för vatten, avlopp, gas, el och tele.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I andra hand får dagvattnet, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte i koppling till planområdet. Val av energiförsörjning ska baseras på förnyelsebar energi.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.