



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

ANKOM

2011-11-18

DNR 2010-10187-54

2011-11-07

PLANSAMRÅD

Dnr 1.5.3.-703/2011
Bäskede-Arsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning
Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 längs med Björksundsslingan i stadsdelen Bandhagen, Stockholm, S-Dp 2010-10187-54

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att 36 nya bostäder möjliggörs i två sammanbyggda huskroppar i 4-5 våningar längs med Björksundsslingan. Planen medger möjlighet att inreda lokaler i bottenvåning samt ett underbyggt parkeringsgarage.

Bebyggelsen föreslås utgöra ett modern tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som anknyter till platsen och omgivande bebyggelse med ett enkelt formspråk och accentuerade fasaddetaljer. Planen innebär ingrepp i naturmark men säkerställer också kvarvarande sådan.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt PBL 5 kap 20 § PBL (1987:10).

Öppet hus: måndagen den 5 december, mellan klockan 16:30 - 19:30 i aulan i Bandhagens skola, Trollesundsvägen 66. Allmänheten är välkommen att närvara den tid det passar under öppettiden för att kunna ställa frågor till tjänstemännen på stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret samt träffa byggherren och arkitekten.

Planförslaget visas under tiden 2011-11-18 – 2011-12-30 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Högdalens bibliotek, Högdalsgången 10, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se (Pågående planer – Sök).

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 30 december 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor, ange dnr: 2010-10187-54
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser):
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Fastighetskontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Miljöförvaltningen
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Utbildningsförvaltningen
Trafikverket
Stockholms Studentbostäder
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Valbara

Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör
AB Storstockholms Lokaltrafik
Posten AB, Skärholmen
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Svenska Kraftnät
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Söderorts naturskyddsförening
Skanova

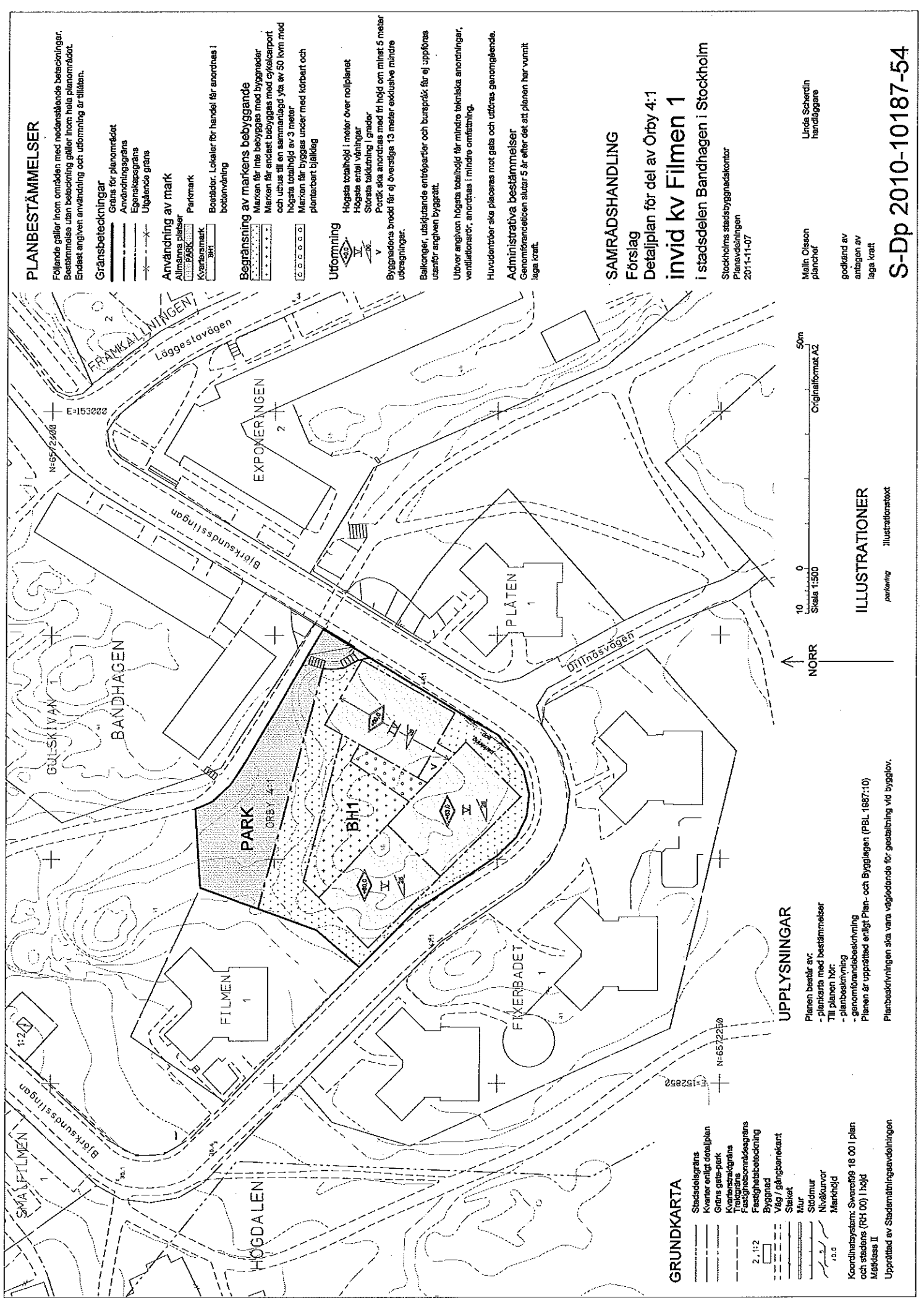
För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- Kvarterstyp
- Kvarterstyp
- Parkmark
- Boisolar, Lokaler för handel får anordnas i boisolvåning

Begränsning av markens bebyggande

Marken får inte byggas med byggnader. Marken får endast byggas med cykelcarport och uthus till en sammanlagt yta av 50 kv m med högsta totalhöjd av 3 meter. Marken får byggas under med körbart och planterbart bjaklag.

Utformning

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Högsta antal våningar. Största taklutning i grader. Portik ska anordnas med fri höjd om minst 5 meter. Byggnadens bredd får ej överstiga 13 meter exklusive mindre utskjutningar.

Balkonger, utskjutande entreprenör och buspråk får ej uppföras utanför angiven byggrätt.

Utöver angiven högsta totalhöjd får mindre tekniska anordningar, ventilationsrör, anordnas i mindre omfattning.

Huvudentrer ska placeras mot gata och utföras genomgående.

Administrativa bestämmelser

Genomförandefristen slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
 Detaljplan för del av Örby 4:1
invid kv Filmen 1
 i stadsdelen Bandhagen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Planavdelningen
 2011-11-07

Malin Olsson
 planchef

Linda Schardin
 handläggare

godkänd av
 antagen av
 laga kraft

S-Dp 2010-10187-54

ILLUSTRATIONER

parkering illustrationstext

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 Till planen hör:
 - planbeteckning
 - genomförandebeteckning
 Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL 1987:10)

Planbeteckningen ska vara vägledande för gestaltning vid bygglov.

GRUNDKARTA

- Stadsdelensgräns
- Kvarters enligt detaljplan
- Gräns gata-park
- Kvarterstyp
- Fastighetsmättningsgräns
- Festighetsbeteckning
- Byggnad
- Väg / gångbaniörkant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sverref89 18 00 | plan och stadsers (RH 00) | höjd Markläsa II

Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen



STADSBYGGNADSKONTORET

DNR 2010-10187-54

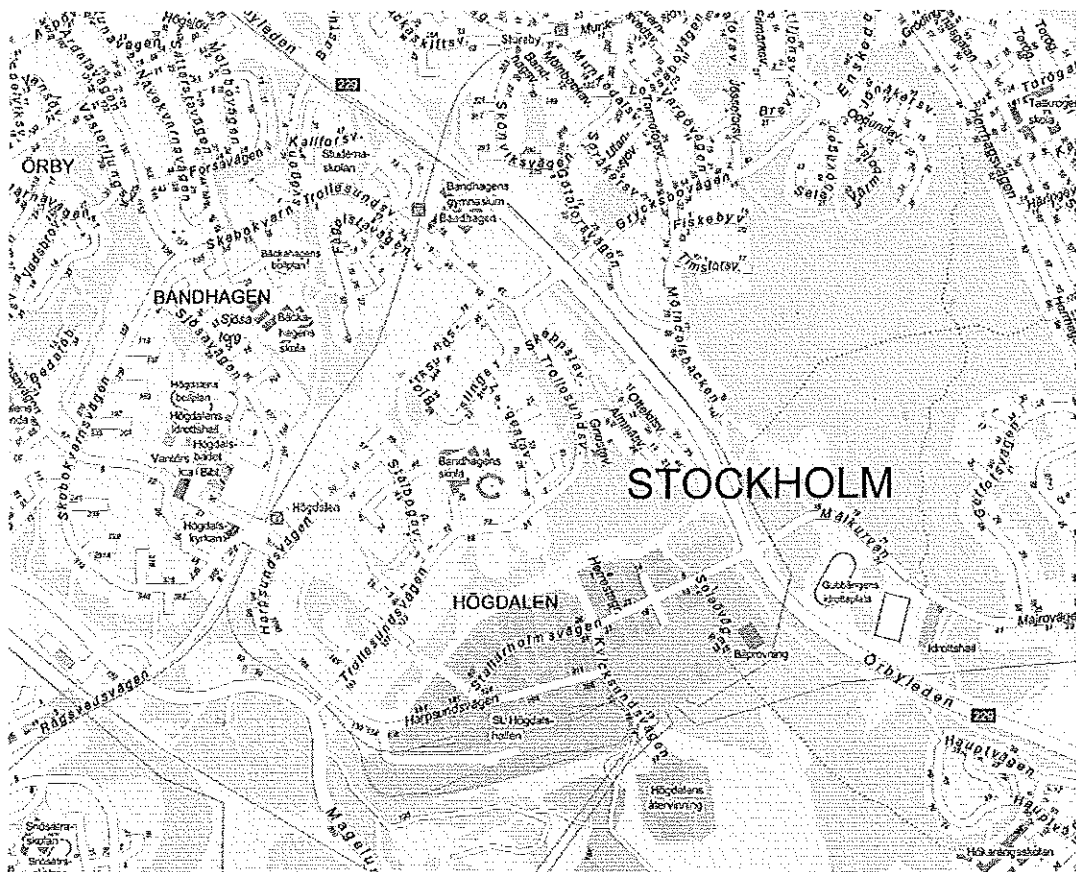
PLANAVDELNINGEN
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

2011-11-07

I(16)

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling Detaljplan för del av Örby 4:1 i stadsdelen Bandhagen, Stockholm, S-Dp 2010-10187-54



Oversiktskarta med planområdet inringat



Innehåll

Sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöbedömning.....	3
Tidplan.....	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planhandlingar	4
Utredningar.....	4
Medverkande	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Läge, areal, markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen	5
Detaljplan.....	6
Övriga beslut.....	6
Förutsättningar	6
Mark och vegetation	6
Hydrologiska förhållanden.....	7
Miljökvalitetsnormer för vatten	7
Befintlig bebyggelse	7
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	8
Offentlig och kommersiell service.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar	9
Buller.....	9
Planförslag	9
Ny bebyggelse.....	9
Parkmark	13
Gator, trafik och parkering	13
Tillgänglighet	14
Teknisk försörjning	14
Vattenförsörjning, spillvatten	14
Dagvatten.....	14
El/ tele.....	14
Avfallshantering	14
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Naturmiljö	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Stadsbild.....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	16
Lokalklimat.....	16
Solförhållanden.....	16



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra upprättande av bostäder, ca 36 lägenheter i två sammanbyggda huskroppar, med möjlighet för lokaler i bottenvåning samt bevarande av naturmark. Planen tillåter underbyggt garage i souterrängvåning. Planen reglerar högsta totalhöjd, antal våningar, byggnadens största djup samt ett antal utformningsbestämmelser. Alla entréer ska utföras genomgående. Bebyggelsen föreslås utgöra ett modern tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som anknyter till platsen och omgivande bebyggelse med ett enkelt formspråk och accentuerade fasaddetaljer. Planen innebär ingrepp i naturmark men säkerställer också kvarvarande sådan.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens riktlinjer. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande utan programsamråd.

Plansamråd	18 nov – 30 dec 2011
Utställning	1 kv. 2012
Antagande i SBN	2 kv. 2012
Byggstart	Hösten 2012



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Nuläge och konsekvenser av planerad byggnad med avseende på vegetation och berg (inklusive träinventering gjord av Kartverkstan 2011-04-28) (LandArk, 2011-05-20)
- PM Dagvattenhantering (LandArk, 2011-05-20)
- Solstudie (Sweco, 2011-10-27)

Medverkande

Ärendet handläggs av Linda Scherdin. Plankonsult är Sweco Architects AB genom Nina Pisto Berg och Helena Ohlsson.

Planens syfte och huvuddrag

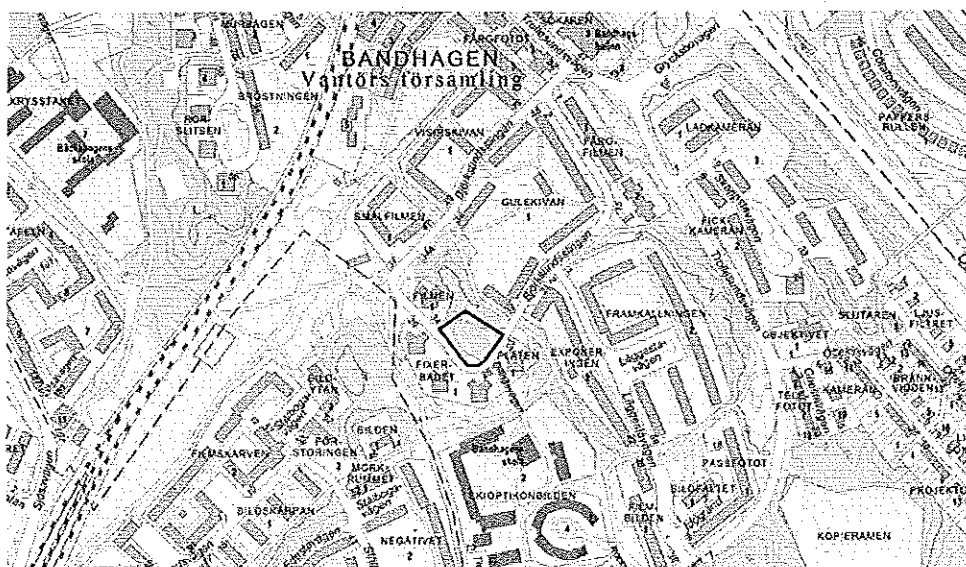
Detaljplanen syftar till att möjliggöra upprättande av bostäder, ca 36 lägenheter i två sammanbyggda huskroppar, med möjlighet för lokaler i bottenvåning samt bevarande av naturmark. Planen tillåter underbyggt garage i souterrängvåning. Planen reglerar högsta totalhöjd, antal våningar, byggnadens högst djup samt ett antal utformningsbestämmelser. Alla entréer ska utföras genomgående. Bebyggelsen föreslås utgöra ett modern tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som anknyter till platsen och omgivande bebyggelse med ett enkelt formspråk och accentuerade fasaddetaljer. Planen innebär ingrepp i naturmark men säkerställer också kvarvarande sådan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger invid Björksundsslingan vid kvarteret Filmen 1, inom fastigheten Örby 4:1. Planområdet ligger i Bandhagen på gränsen till Högdalen. Planområdet är ca 2000 kvm.

Marken inom planområdet ägs Stockholms Stad och har markanvisats till Husab Fastigheter AB.



Orienteringskarta som visar föreslaget planområde och dess omgivning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan 1999 anger Bandhagen, med undantag för mer sentida inslag, som särskilt kulturhistoriskt värdefullt då området är ett av de främsta exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Enligt Stockholms byggnadsordning (1999) kan nya hus och husgrupper komplettera bebyggelsen men planeringsidéer och arkitektur som präglat området bör respekteras. Höjder, parker och öppna naturstråk aktas mot intrång och naturmark bibehålls eller återställas. Gator, torg och parker bör utvecklas efter ursprungsidéerna och främja en förbättrad tillgänglighet för gångtrafikanter.

Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, anger fyra huvudstrategier för stadens utveckling. *Strategi 2: Satsa på attraktiva tyngdpunkter* och *Strategi 4: Främja en levande stadsmiljö*, är relevanta för planområdet. Området ingår i tyngdpunkt Högdalen inom vilket ett utvecklat kommunikationsstråk mot Älvsjö och Farsta skulle förbättra kommunikationerna även för boende i Bandhagen. För att främja en levande stadsmiljö ska kompletteringar ske med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov. I gränsen mellan bebyggelse och grönområde ska avvägningen mellan intressen prövas i planeringen. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt med ett varierat utbud av bostäder. Ytor för rekreation och lek prioriteras och parkering förläggas i första hand under mark. Ny bebyggelse planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till, områdets stadsbyggnadskaraktär och med hög arkitektonisk kvalitet.

Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen

I Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen, framtagen av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen år 2006, görs bedömningen att den aktuella platsen är lämplig att pröva för ny bebyggelse med förutsätt-



ning att hänsyn tas till angränsande stjärnhus som har ett högt kulturhistoriskt värde. Området redovisas som del i värdefull övergripande och rekreativ grönstruktur. Befintlig gång- och cykelväg öster om planområdet utpekas som en viktig koppling i nord-sydlig riktning.

Detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan för del av stadsdelen Örby (Bandhagen), Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, där området utgörs av parkmark.

Övriga beslut

En startpromemoria för att påbörja detaljplanarbetet togs fram till oktober-nämnden 2010-10-21 där stadsbyggnadskontoret förordade stjärnhus som det alternativ som passade bäst in i stadsbilden. Nämnden beslöt bifalla kontorets förslag om att ta fram samrådshandling men önskade andra alternativ på utformning med mer stadsmässig rumsskapande karaktär, gärna stadsradhus. Ett tjänsteutlåtande togs fram till februarinämnden 2011-02-17 med radhus och lamellhus som alternativ och där lamellhus förordades. Även nämnden fann lamellhusalternativet som det bäst lämpade, genom att det knyter an till befintliga lamellhus i området, samt ger ett större antal lägenheter. I nämndens yttrande angavs levande bottenvåningar som en viktig komponent i byggandet av promenadstaden, gärna med lokaler.

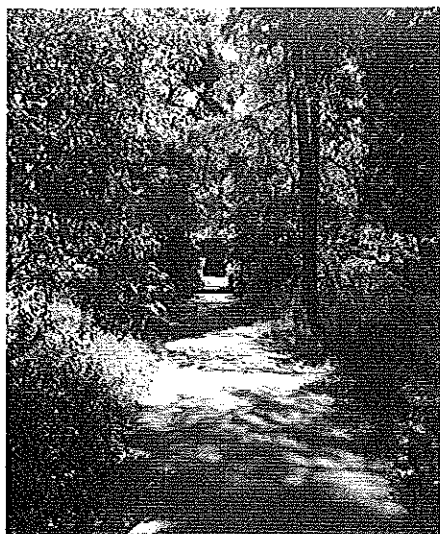
Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en höjd som utgörs av naturmark med hållmark, berg i dagen, med tunna jordlager på vissa partier, och kraftig växtlighet bestående av tall och olika lövträd.

Området närmast Björksundsslingan består av gräsmark och längre innanför det finns yngre lövträd i en ca 2-3 meter djup ridå. Sedan höjer sig marken och ändras till mer mager tallbeväxt hållmark med inslag av lövträd som asp och rönn. Toppen är inte gallrad och till stor del nedskräpad idag. I områdets norra och nordöstra del passerar en gång- och cykelväg mot vilken terrängen sjunker och övergår i låglänt fuktigare område.

Naturmarken inom planområdet fungerar som sammanbindande stråk mellan större grönområden. Området ingår som del i en värdefull övergripande och rekreativ grönstruktur. Gång- och cykelvägen öster om planområdet är en viktig förbindande länk och en del av ett lokalt rörelsestråk mellan sociala och rekreativa funktioner. Den gröna kullen med tät vegetation ger dock en känsla av otrygghet och det rekreativa värdet utmed vägen bedöms därför vara mindre värdefullt. En trädinventering har gjorts med bedömning att inga särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet



Platsbilder som visar gång- och cykelstråk öster om planområdet samt anslutande stjärnhusbebyggelse och gaturum

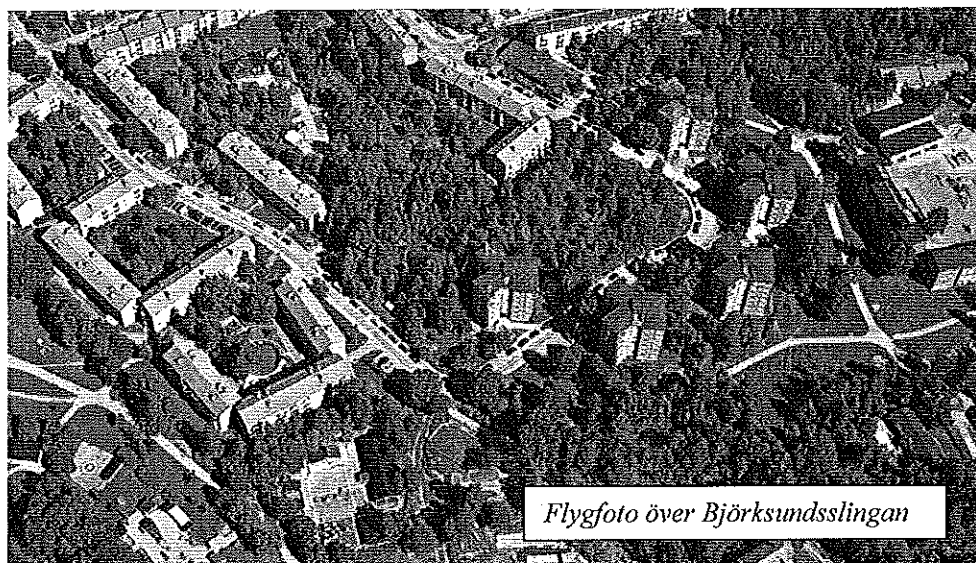
Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten utloppet av Magelungen som har en måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015. Då marken till största del består av berg i dagen har den begränsade infiltrationsmöjligheter. Marken avvattas idag mot svackdiken utmed vägarna som omgärdar området.

Befintlig bebyggelse

Angränsande bebyggelse består av fem punkthus i 6 våningar av stjärnhustyp placerade på ett höjdparti väl synligt bland annat från lekplats/sportplats söder om dessa. Byggnaderna är uppförda 1952-53 och placerade i en halvmåne utmed Björksundsslingan. Öster om planområdet utgörs bebyggelsen av trevånings lamellhus från samma tid som trappas ned i gatans lutning.



Flygfoto över Björksundsslingan

Stjärnhusen och lamellhusen har en tidstypisk enkel och avskalad arkitektur med bearbetade fasaddetaljer och symmetrisk placering av fönster och balkonger. Stjärnhusen i brunt tegel har markerade entrépartier i avvikande material som ljus puts och utsmyckningar med kakelplattor. Franska balkonger är utsmyckade med räcken i stringliknande sicksackmönster. Anslutande lamellhus, även i brunt tegel, består av två byggnadskroppar sammanbundna med en portik som leder in till bakomliggande gård. Balkongerna är utformade med genomsiktliga smidesräcken.

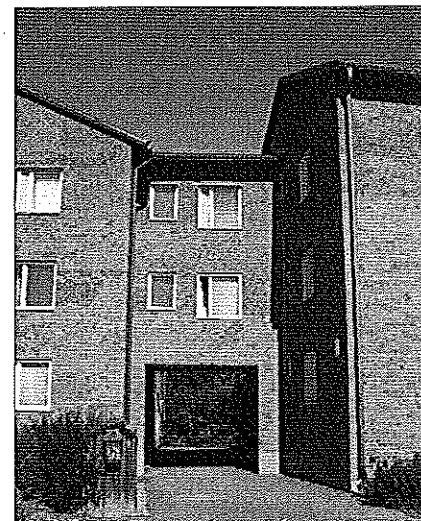
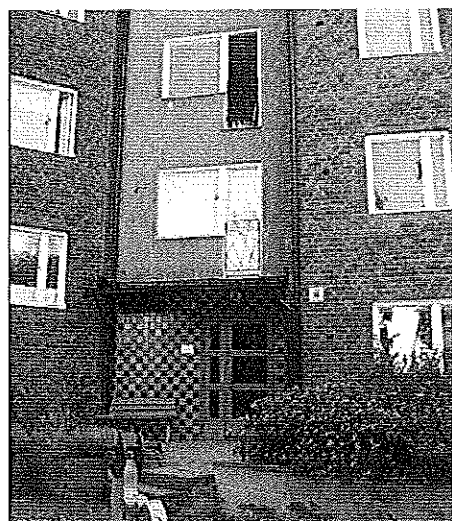
Befintlig bebyggelse är väl anpassad till terrängen, med souterrängplan som tar upp höjdskillnader, med gott om sparad naturmark och grönskande gårdar vilka tillsammans med förgårdsmarken framför husen bildar en sammanhållen och enhetlig miljö som utgör ett viktigt inslag i stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt Stadsmuseets klassificering från 2005 har stjärnhusen ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden (gulklassade). Lamellhusen har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönklassade).



Stjärnhus söder om planområdet samt angränsande lamellhus öster om planområdet



Stjärnhus med entréparti i puts och kakel samt franska balkonger med "stringmönster", samt angränsande lamellhus öster om planområdet sammanbundna med portik.



Offentlig och kommersiell service

Planområdet har en central lokalisering i Bandhagen med god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Bandhagens och Högdalens centrum med service, sjukvård, butiker och tunnelbana ligger båda inom 600-700 meters promenadväg. Större rekreationsområden, skola, dagis och idrottsplats finns i närområdet. Bandhagens skola ligger ca 50 meter från planområdet och Bäckahagens skola på ca 400 meters avstånd.

Gator och trafik

I dagsläget är parkering anordnad längs gatan, Björksundsslingan, och används av de boende i husen som gränsar till planområdet. Det finns en brist av parkeringsplatser i området. Befintlig gång- och cykelväg går strax utanför planområdets östra del och utgör en viktig del av det lokala nätet.

Planområdet har god närhet till både Högdalens och Bandhagens tunnelbanestation. I dagsläget ligger busshållplats för linje 906 invid planområdet på Björksundsslingan.

Störningar

Buller

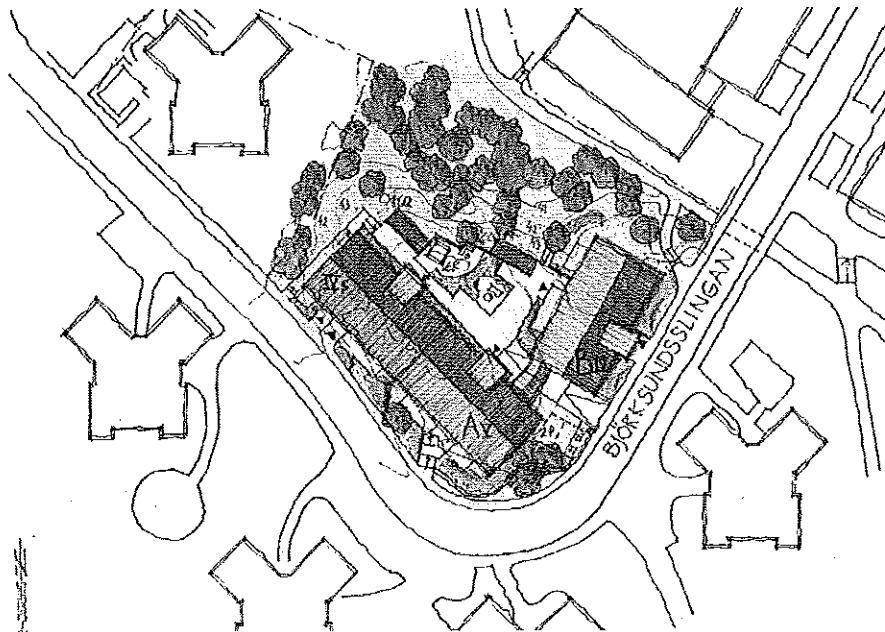
Björksundsslingan bedöms ha så pass liten trafikbelastning att det inte finns någon bullerproblematik.

Planförslag

Ny bebyggelse

Två nya byggnader föreslås vid Björksundsslingan. Totalt rymmer projektet 36 lägenheter från 2 rok till 5 rok. Byggnaderna ansluter i placering till de befintliga lamellhusen nordöst om planområdet och är liksom dessa sammanbundna i vinkel med en portiklänk i det södra hörnet.

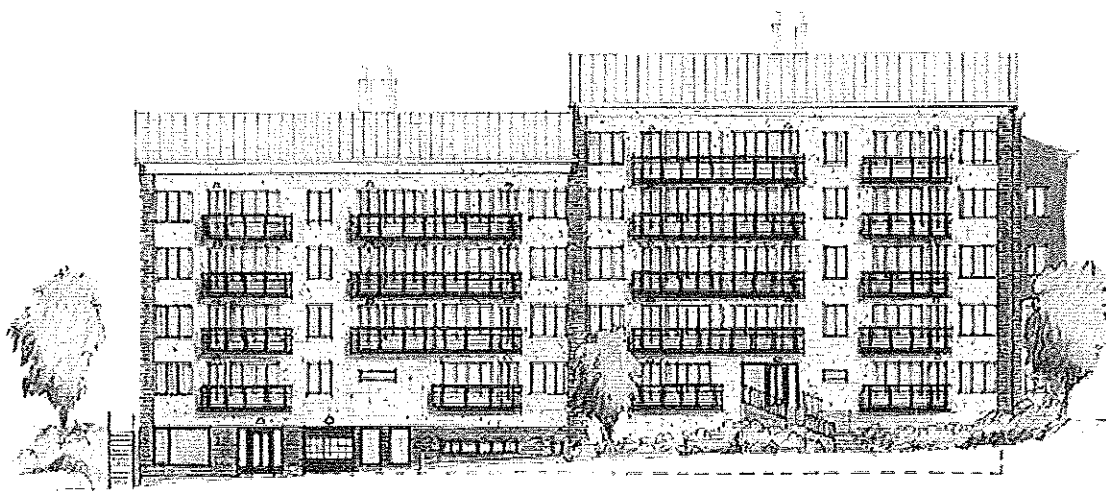
Byggnaderna har långsidorna mot gatan och har genomgående entréer mellan gata och gård, vilket säkerställs med planbestämmelse. Höjdskillnaden längs Björksundsslingan är en våning från väster till öster. De föreslagna byggnadsvolumerna har en relativt liten förgårdsmark för att skapa ett sammanhållet gaturum och tillsammans med entréernas placering mot gatan ger detta en stadskarakär. Sett ur ett trygghetsperspektiv skapas en gata med fler utblickar genom byggnadernas placering.



Situationsplan

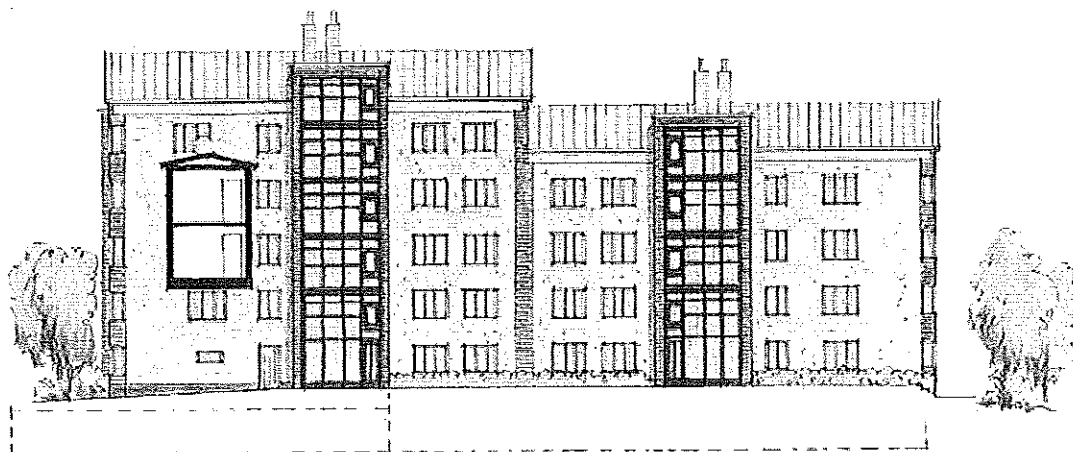
Rits Arkitekter AB

Den västra byggnaden trappas efter terrängen och är uppdelad i två delar; den södra i fem våningar och den norra i fyra våningar med ett souterrängplan som kan inrymma lokal för att ge en levande bottenvåning samt möjlighet till närservice. Byggnaderna är underbyggda med garage med infart från Björksundsslingan. Den östra byggnaden som vetter mot de trevåningslamellhusen i öst är i fyra våningar. Byggnadsbredden får inte överstiga 13 meter exklusive mindre utkragningar (utskjutande entréparti, burspråk eller balkonger) vilket säkerställs genom planbestämmelse.



Fasad mot sydväst (mot gata)

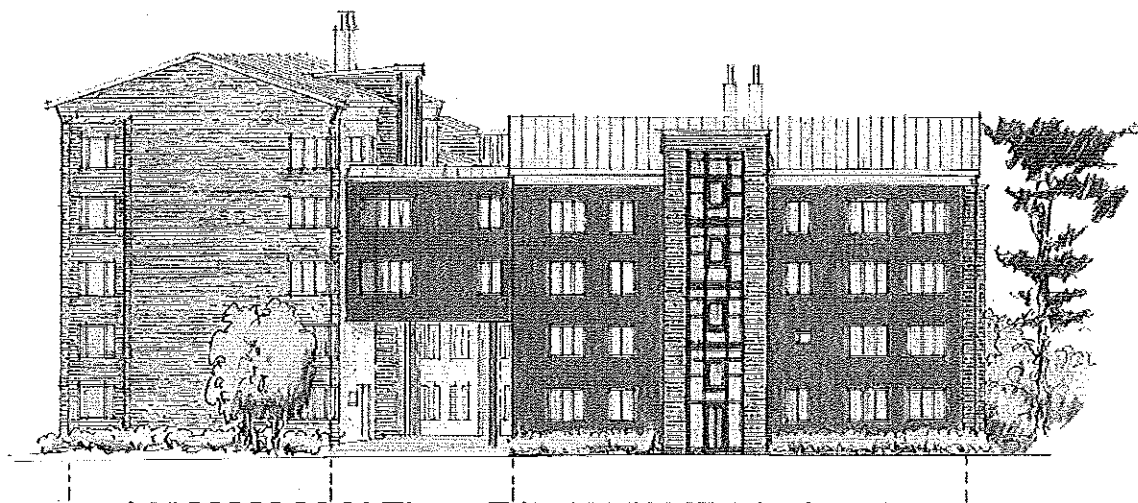
Rits Arkitekter AB



Fasad mot nordost (mot gård)

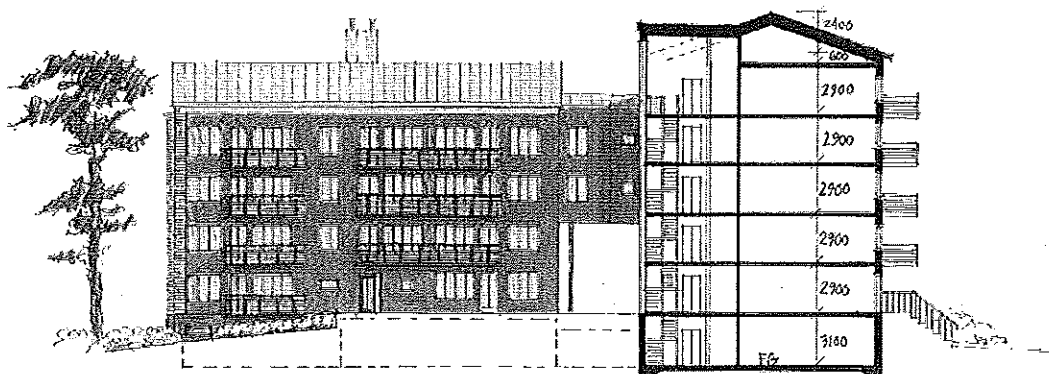
Rits Arkitekter AB

Byggnaderna föreslås utgöra ett modernt tillägg som samtidigt anknyter till platsen och omkringliggande bebyggelse genom ett enkelt formspråk med accentuerade fasaddetaljer och entrépartier samt symmetrisk placering av fönster och balkonger. Fasaderna är i huvudsak slätputsade i rött eller grått med inslag av mörkgrått tegel på fasaddetaljer, gavlar och burspråk för att knyta an till fasadmaterialet på anslutande hus. Utskjutande entrédelar/trapphus, även de med inramning i tegel, är glasade och har en accentuerad utformning. Balkongerna föreslås få glasade räcken med en stomme av olivsvart, lackad aluminium. Byggnaderna föreslås ha flacka sadeltak täckta med grå slätplåt. Planbestämmelse om högsta takvinkel införs på plankarta för att säkerställa flacka tak.



Fasad mot sydost (mot gata)

Rits Arkitekter AB



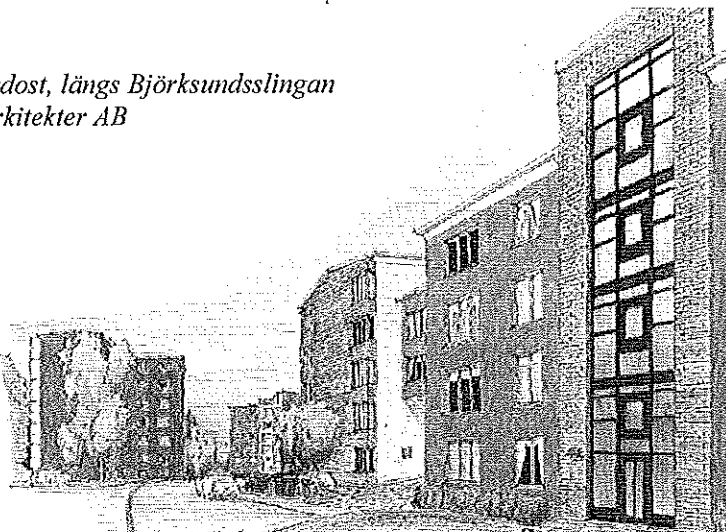
Fasad mot nordväst (mot gård)

Rits Arkitekter AB

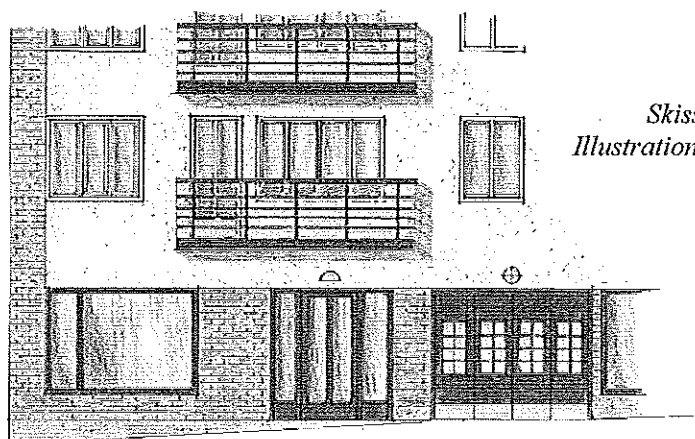
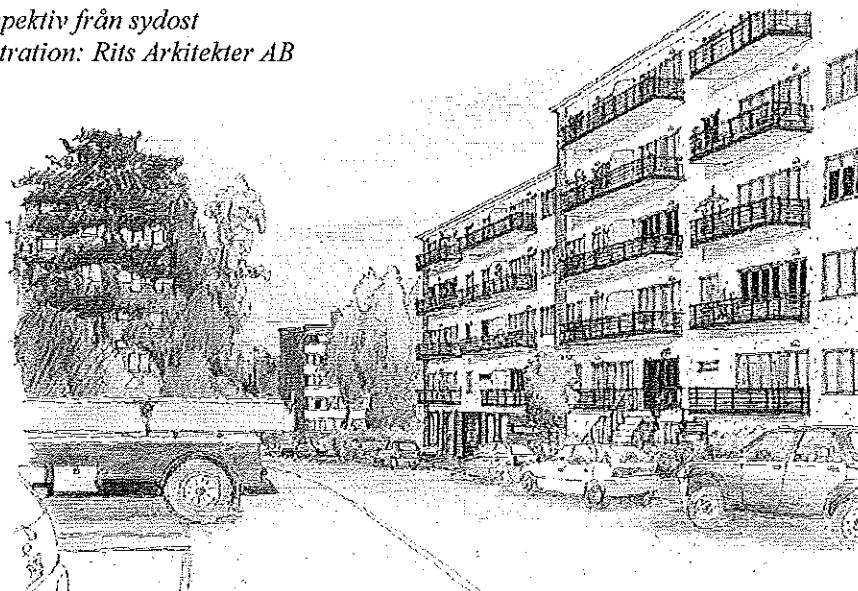
Husen markerar det som idag är ett högt område och placeras på hållmark vilket medger att natur kan sparas norr om de planerade byggnaderna. En gemensam bostadsgård föreslås i angränsning till naturmarken norr om byggnaderna. Gården utgörs av mindre planteringar och platsbildningar och har väderskyddade cykelparkeringar samt ett lågt staket som markerar gårdens möte med naturslänten. En aktiv gård skapar en kontakt med gång- och cykelvägen i norr. De privata utemiljöerna utgörs av balkonger. På grund av höjdskillnaderna från gatan till entréplan av den södra byggnaden så anordnas en ramp under portiken till gårdsentrén. I den norra byggnadens gavel anordnas en ramp och trappa för att nå gårdsnivån. Det är viktigt att stödmurar (0,5-1 meter höga) mot dessa utformas väl gestaltade med planteringar/murgröna som förstärker den gröna förgårdsmarken. På plankartan anges prickmark som mark där byggnader inte får uppföras. Detta medför att murar och stödmurar kan uppföras på prickmark.

I områdets södra del, där Björksundsslingan svänger, skapas en platsbildning på kvartersmark med sittplatser och plantering. Ytan mellan byggnaderna och Björksundsslingan blir öppen förgårdsmark. Förgårdsmarken kommer att bestå av flera olika vegetationsskikt såsom gräs, buskar och enstaka träd. Planen reglerar bestämmelser om byggnadernas totalhöjd, antal våningar, taklutning, högsta bredd samt portik med en fri höjd om minst 5 meter. Balkonger, bur-språk och utskjutande byggnadsdelar får ej uppföras utanför angiven byggrätt.

Perspektiv från nordost, längs Björksundsslingan
Illustration: Rits Arkitekter AB



Perspektiv från sydost
Illustration: Rits Arkitekter AB



Skiss på detaljer i fasad
Illustration: Rits Arkitekter AB

Parkmark

Naturmarken i norra delen av planområdet bevaras och bekräftas som parkmark då den fyller en viktig funktion lokalt och består av värdefull vegetation.

Gator, trafik och parkering

En in/utfart för tillfällig angöring finns vid portiken som sammanbinder de båda byggnaderna. Bebyggelsen är något indragen från kurvan där Björksundslingan svänger för att möjliggöra god sikt för trafikanter.

Parkering löses i parkeringsgarage under byggnad med nerfart i västra delen av planområdet där huset ligger som lägst. Garaget rymmer 26 platser varav en är



handikappanpassad. Ytterligare två parkeringsplatser, inklusive en handikapp-plats, föreslås vid portiken på förgårdsmarken. Tillsammans uppnås ett parkeringstal på 0,77. Alla parkeringsplatser är tillgängliga och kan nås med hiss. Några parkeringsplatser på gatan försvinner längs med Björksundsslingan i och med den nya infarten. För att bevara så många parkeringsplatser som möjligt skall en breddning av gatan utredas. Cykelförråd föreslås i form av väderskyddade platser på gården med 1,5 plats per lägenhet.

I dagsläget ligger busshållplats för linje 906 vid den föreslagna entrén till den östra byggnaden. Utredning kring eventuellt behov av att flytta kommer att göras under den fortsatta processen.

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Alla parkeringsplatser är tillgängliga då de inryms i underliggande garage och nås med hiss. Två handikappplatser föreslås, en i garage och en på förgårdsmark. Entréer har god tillgänglighet från gata och gård där en ramp tar upp en större nivåskillnad till det sydvästra husets södra entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutning till befintligt nät i gata föreslås.

Dagvatten

På grund av platsens geotekniska förhållanden är den olämplig för infiltration och perkolation. För att göra så liten åverkan på kvarvarande naturmark som möjligt undviks större fördröjningsmagasin i mark. Fördröjning av takvattnet föreslås istället ske genom rörmagasin längs grundmur som sedan kopplas till befintligt ledningsnät. Gårdsdagvatten leds mot den lägre liggande naturmarken efter samråd med Stockholm Vatten.

El/ tele

Anslutning till befintligt nät föreslås i gata.

Avfallshantering

Hushållssopor ska hämtas maskinellt i enlighet med stadens riktlinjer.

Nedgrävda behållare föreslås placeras på förgårdsmark mot Björksundsslingan samt ett grovsoprum i det västra huset i anslutning till portiken. Vilken typ av maskinell hämtning som blir aktuell studeras vidare under planarbetet

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987) 5 kap 18§ 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

Delar av naturmarken i området är av värde för både den övergripande rekreativa strukturen, ekologiska spridningssamband och naturmiljö. Planförslaget bibehåller gångstråket strax öster om området vilket fungerar som en länk till kringliggande grönområden. Naturmarken utpekas på Stockholms stads grönkarta även som värdefulla naturmiljöer ur ekologisk synpunkt. Detta innebär att naturmarken har förutsättningar att vara livsmiljö för olika arter. Områdena som utpekas är dock schematiskt utritade.

Husbyggnaden med garage kommer att innebära schaktningrepp i naturbacken. Inom byggnadens area samt i dess direkta närhet kommer alla träd att avverkas. Det innebär ca hälften av träden inom området, dvs. ca 20 tallar och 40 lövträd. Ungefär 30 lövträd och 30 tallar kvarstår. Vid inventering av platsen och trädbeståndet har bedömningen gjorts att inga särskilt skyddsvärda träd finns. Naturkullens högsta delar kommer att schaktas ned från +46 till ca +44,5. Anslutningen mot befintlig mark kommer att kunna utföras utan synliga schaktkanter eftersom gårdens utbredning ligger på en nivå som gör att högsta delen av terrängen försvinner. Intilliggande slänter, berg i dagen och träd ned mot natur och gångväg kan därför sparas och gynnas.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Ytvatten avvattnas mot naturmark där det fördröjs medan takvatten leds till den kombinerade avloppsledningen i Björksundslingan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen bedöms ansluta till omgivande bebyggelse då den följer rådande bebyggelses placering mot gatan med liten förgårdsmärk. Även den nya bebyggelsens skala ansluter till skalan hos befintlig bebyggelse med en något högre del mot stjärnhusen i väst och lägre del mot lamellhusen i öst.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen utgör ett modernt tillskott men tar upp delar av det formspråk som finns hos omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader vad gäller utformning och placering. Bebyggelsen är inpassad i strukturen med samma mått från gatan vilket sluter gatan. Bebyggelsen har även ett enkelt formspråk och knyter an till befintlig bebyggelse vad gäller bearbetade fasaddetaljer och entrépartier i tegel. Föreslagen byggnad leder till att grönområdet mellan husen minskar men ansluter dock till den ursprungliga planstrukturen då grönskan fortfarande ligger insprängd mellan husen enligt gällande struktur.

Befintlig bebyggelse bildar tillsammans med grönytor och gaturum en enhetlig miljö som bedöms vara ett viktigt inslag i stadsbilden.

Lokalklimat

Solförhållanden

Framtagna solstudier visar att gården som är i norrläge har begränsade ljusförhållanden främst under vår/höstdagjämning. Under sommaren ligger partier av gården i skugga under dagen. Den nya bebyggelsen skuggar delar av befintlig bebyggelse nordöst om planområdet under eftermiddagen vår/höstdagjämning. Solstudierna redovisar inte vegetation.