



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Emma Byström

Tfn 08-508 266 57

DNR 2011-09988-54

2012-01-31

PLANSAMRÅD (Enkelt förfarande)

ANKOM

2012-02-10

Enligt sändlista

Dnr 1.5.3.-095/2012
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Ramsökaren 2 i stadsdelen Bandhagen, Dp 2011- 09988

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att aulan kan byggas om invärtes till cirka 14 lägenheter.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Planförslaget visas under tiden 2012-02-10 – 2012-03-12 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 Bandhagens f.d. gymnasium, Trollesundsvägen 15, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se (Pågående planer – Sök).

Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 12 mars 2012 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Emma Byström

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

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

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvar
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
AB Storstockholms Lokaltrafik
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättingsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättingsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättingsavdelningen, 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.

ÖRBY 4:1

35

+42.5

B

k1

grönnyttarett

(ga:1)

6

Sv

30.65 x

x 31.85

13C 13D 13E 13F 13G 13H 15

KAREN

2



STADSBYGGNADSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

Planavdelningen
Emma Byström
Tfn 08-508 266 57

2012-01-31

S-Dp 2011-09988-54

Förslag

Detaljplan för
Ramsökaren 2
i stadsdelen Bandhagen
i Stockholm
S-Dp 2011-09988-54

HANDLINGAR

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

BAKGRUND

Planen syftar till att omvandla aulans användningsbestämmelse till bostäder för att bygga ca 14 etagelägenheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Plansamråd	feb/mars 2012
Betänketid	maj 2012
Antagande SBN	juli 2012
Laga kraft	aug 2012

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

Byggherren utför och bekostar den nya bebyggelsen på kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från sakägare.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Ramsökaren 2 är upplåten med tomträtt åt Fastighets AB Ramsökaren 2, vilket ägs och förvaltas av Svenska Hus AB. Ett tillägg till



befintligt avtal kommer att göras. Inga fastighetsrättsliga åtgärder behöver vidtas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren bekostar planarbetet och detta regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadsnämnden och Svenska Hus AB. Byggherren ansvarar för projektering och anläggning inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning och utförande av bebyggelsen

Planbeskrivningens kvalitets- och gestaltungsbeskrivning ska utgöra styrdokument vid lovprövningen och ange en kvalitetsnivå för gestaltning av byggnader och den yttre miljön.

Tekniska Utredningar

De tekniska utredningar som utförts har redovisat hanteringen av bullernivån samt riskfrågor gällande närheten till Örbyleden.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Emma Byström i samråd med Hanna Andersson på exploateringskontoret.

Nina Åman
Sektionschef

Emma Byström
Handläggare

Förslag

Detaljplan för

Ramsökaren 2

i stadsdelen Bandhagen

i Stockholm

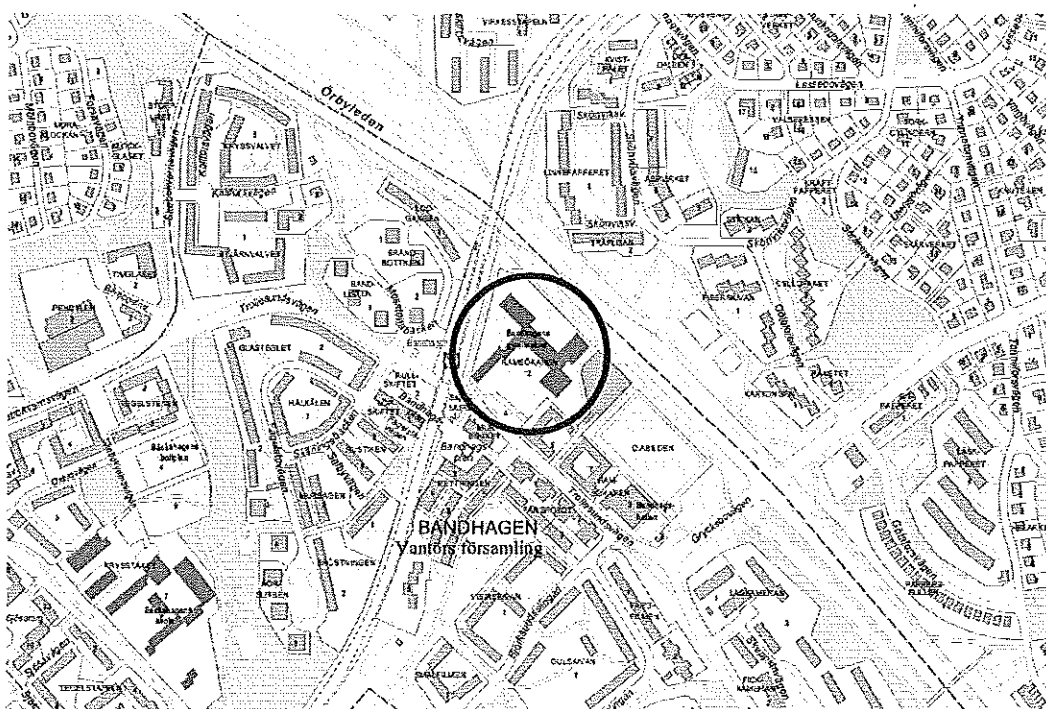
S-Dp 2011-09988-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bandhagens f.d. gymnasium byggdes om till ca 120 bostadslägenheter under 2000-talet. Den tillhörande aulan låg för nära Örbyleden, vilken då klassades som primär väg för farligt gods, och riskerna med att ha bostäder så nära leden ansågs för stora. Byggnaden kom istället att användas till församlingsverksamhet. I och med att Örbyleden inte längre klassas som primär väg för farligt gods vill tomträttsägaren pröva att ändra aulans användning till bostäder för att bygga ca 14 etagelägenheter. Planen syftar till att möjliggöra denna omvandling.



Bandhagens f.d. gymnasium markerat i rött

PLANDATA

Planområde

Planområdet upptar aulan samt marken mellan aulan och parkeringsdäcket i öster. Totalt upptar planområdet en yta på 1080,4 kvm.



Planområdet markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ramsökaren 2 är upplåten med tomträtt åt Fastighets AB Ramsökaren 2, vilket ägs och förvaltas av Svenska Hus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I ÖP 99 markeras stadsdelen Bandhagen som tät stadsbebyggelse. Även i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som tät stadsbebyggelse. Högdalen, som ligger en tunnelbaneplattform söder om Bandhagen, är i planbeskrivningen utsedd till en "attraktiv tyngdpunkt". Målet är att stödja utvecklingen av en mer flerkärnig struktur med täta och innehållsrika tyngdpunkter i ytterstaden.

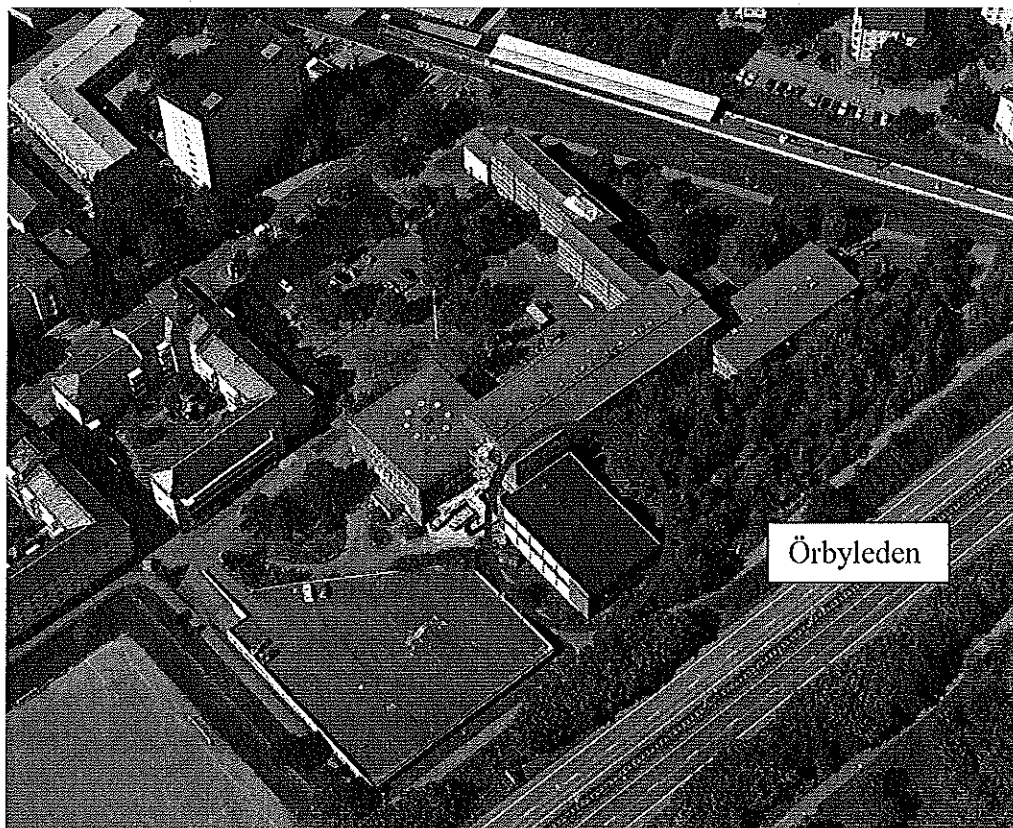
Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 2004-08342. Aulan får i denna plan användas som bostadskomplement eller i riskhänseende lämpliga lokaler för idrott, handel, kontor, lager eller kulturell verksamhet. Marken mellan aulan och parkeringsgaraget får inte bebyggas i gällande plan.

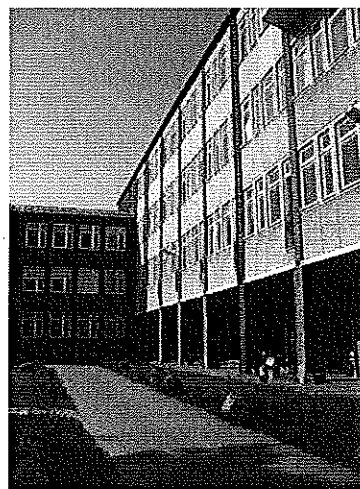
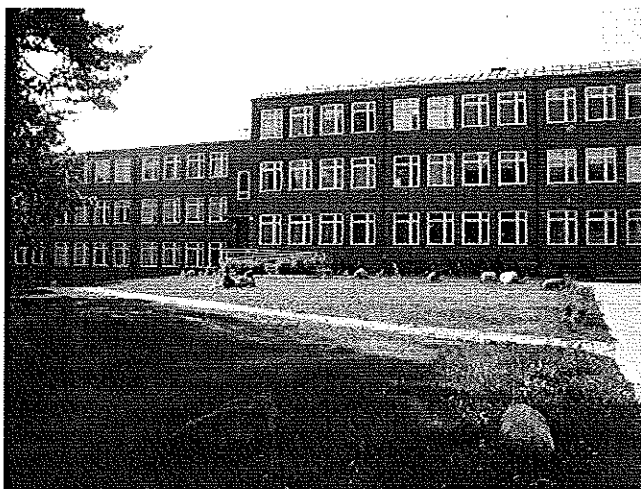
FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig miljö

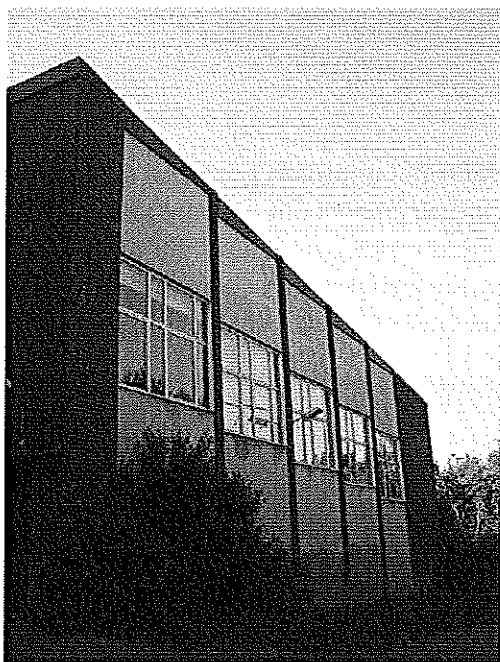
Aulan tillhör den på senare delen av 1950-talet uppförda gymnasieskolan. Aulan byggdes 1962. Skolan har på senare år byggts om till bostäder, medan aulan har använts till församlingsverksamhet. Bakgrunden till detta var att Örbyleden då klassades som primär väg för farligt gods och aulan låg för nära leden för att ur säkerhetssynpunkt kunna omvandlas till bostäder.



Översiktsbild över gymnasiet med aulan markerat i rött.



Bandhagens f.d. gymnasium ombyggt till bostäder.



Aulans befintliga fasad mot nordost.

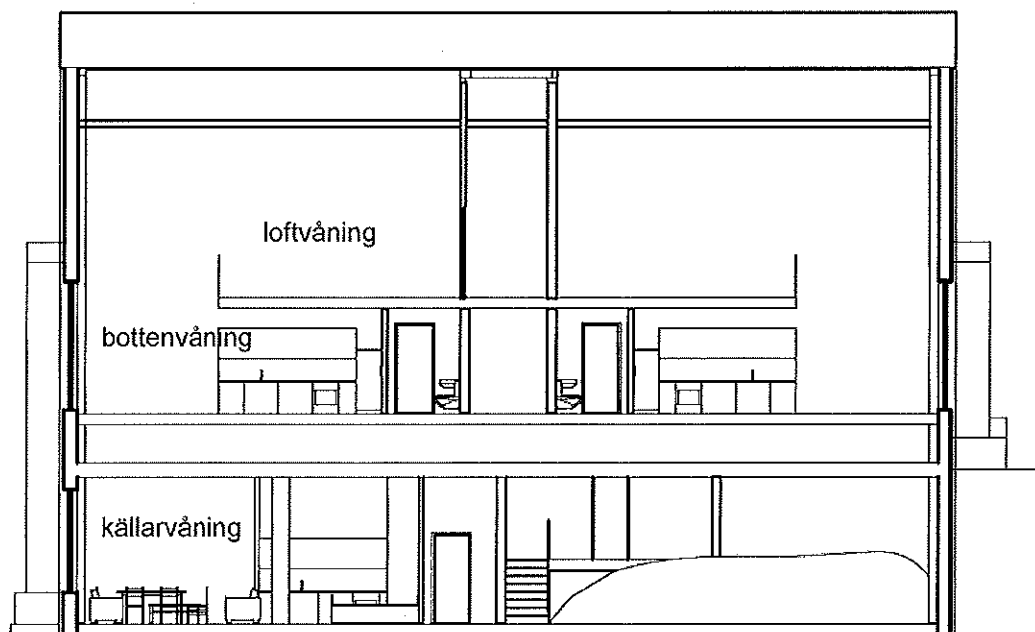


Aulan mot nordväst som den ser ut idag.

PLANFÖRSLAG

Förändringar

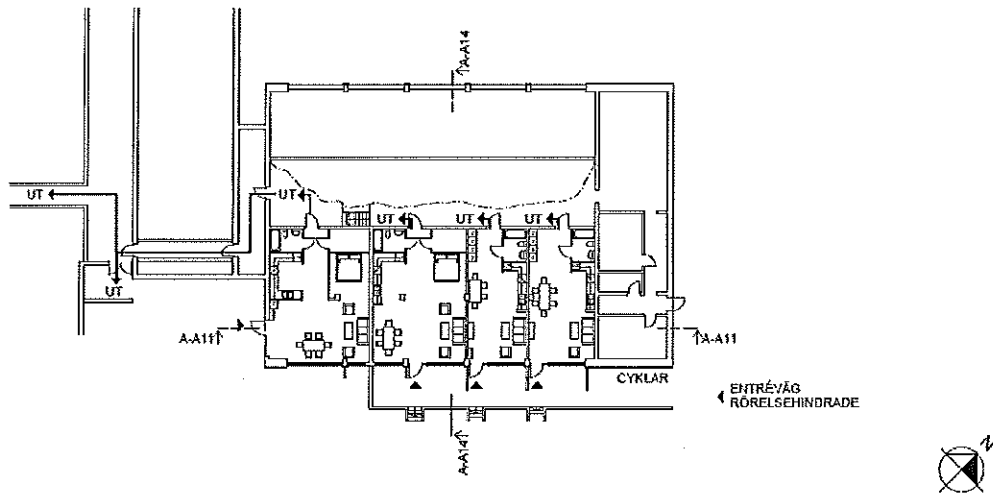
Förslaget innebär att aulans användningsbestämmelse ändras till bostäder och byggs om invärtes till enkelsidiga lägenheter i två plan (enligt sektionen nedan).



Sektion som visar hur lägenheterna förhåller sig till varandra. Bullerskärmar utanför fönstren krävs för att klara bullerkraven. Entrén till bottenvåningen sker genom skolan och entrén till källarvåningen från markplan.

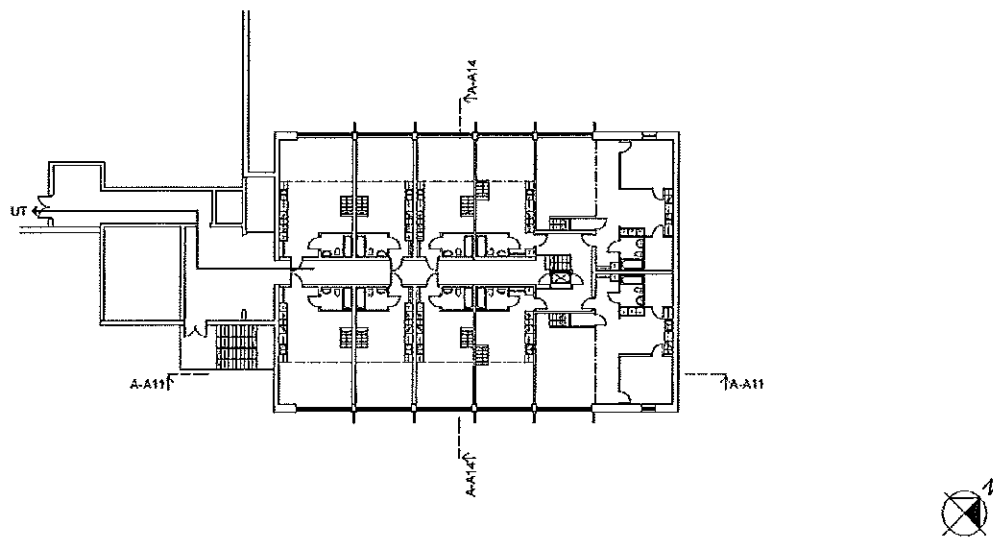
Flöden

Lägenheterna i markplan (källarvåning) har ingång från vägen. Lägenheterna en våning upp (bottenvåning) har sin entré genom skolan.

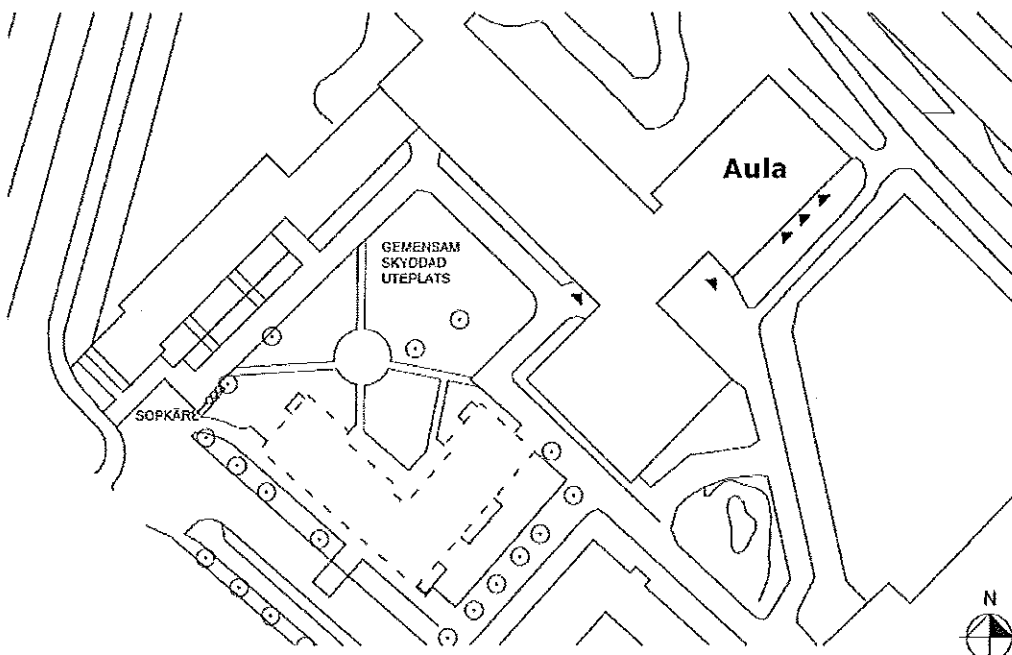


Lägenheterna i markplan har sin entré från vägen.

Lägenheterna



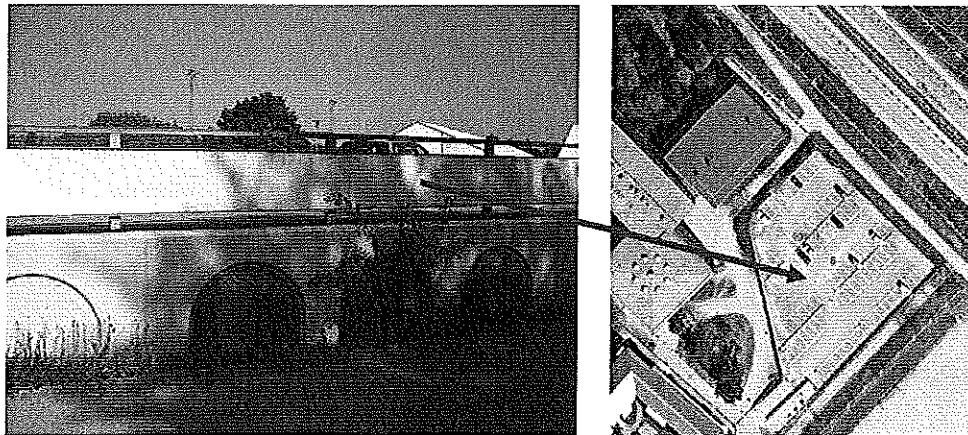
Lägenheterna i bottenvåningen har sin entré genom skolan.



Situationsplan som visar entréer och uteplats. Svarta pilar markerar de olika entréerna i till lägenheterna i aulan.

Parkering och angöring

Totalt behövs ca 14 parkeringsplatser. Detta kan tillgodoses på närliggande parkeringsdäck inom Ramsökaren 6 där Svenska Hus AB innehar servitut på ett av däcken, och där det idag råder ett överskott av p-platser. Det finns även utrymme i gällande plan för del av kv Ramsökaren m fl (Dp 2004-08342) att ordna markparkering i nära anslutning till aulan.



Närliggande parkeringsdäck där Svenska Hus AB innehar servitut på det övre däck.

Tillgänglighet

Formellt sett behövs ingen hiss eftersom det endast är bostäder i två plan. Utrymme för hiss bör dock sparas, exempelvis som förråd för lyftbord, ifall någon av lägenheterna skulle behöva anpassas för personer med funktionshinder.

Uteplatser

En skyddad uteplats, som klarar bullerkraven, planeras på skolgården med anslutning till skolan (se situationsplan på s. 5). Denna är tänkt att fungera som gemensam uteplats för bostäderna i aulan. Marken utanför entréerna till lägenheterna i källarvåningen planeras som grönyta och ska inte inbjuda till uteplats pga. att de är bullerstörda.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Sophantering (sopkärl) sker inom Ramsökaren 2, i närhet av Trollesundsvägen. Det finns idag befintlig sophantering i molokbehållare, vilka är dimensionerade för bostäder i aulan. Angöringsmöjlighet för hämtning sker från parkeringen inom Ramsökaren 4.

Vatten och avlopp

Bostäderna ansluts till det allmänna VA-ledningsnätet.

Fjärrvärme

Det befintliga fjärrvärmenätet används.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

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 översiktplan. 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.

Farligt gods

Örbyleden är idag av Länsstyrelsen rekommenderad som sekundär transportled för farligt gods utan restriktioner, vilket innebär att samtliga klasser av farligt gods kan trafikera denna väg. Den riskanalys som tagits fram i samband med projektet visar på att individrisknivån vad gäller lämpligheten med bostäder i närheten av Örbyleden ligger på en tolerabel nivå, under förutsättning av säkerhetshöjande åtgärder vidtas i rimlig utsträckning. Följande säkerhetsåtgärder kommer att tas i beaktande:

- Området närmast Örbyleden kommer att utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Placering av entréer och/eller utrymningsvägar kommer att ske så att en säker utrymning kan genomföras vid händelse av en farligt godsolycka på vägen, dvs. det ska finnas möjlighet att utrymma i riktning från vägarna.
- Friskluftsintag ska riktas så att de inte vetter mot Örbyleden.

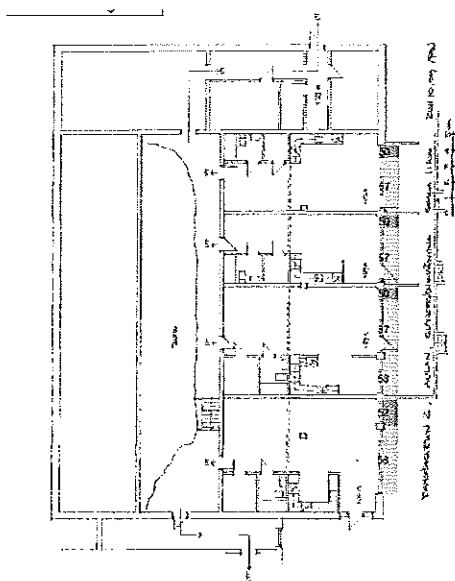
En känslighetsanalys har också genomförts för att undersöka hur känslig risknivån i området är för en ökad trafikintensitet samt en ökad mängd transporter med farligt gods. Resultatet från känslighetsanalysen visar att risknivån ökar men att den hamnar inom området för vad som är en accepterad risknivå om rimliga åtgärder utförs, varför analysens resultat inte är känslig för eventuella framtida trafikökningar.

Med hänsyn till resultatet i rapporten bedöms risken avseende transport av farligt gods inte utgöra något hinder för den planerade ändringen av verksamhet från samlingslokal till bostäder.

Buller

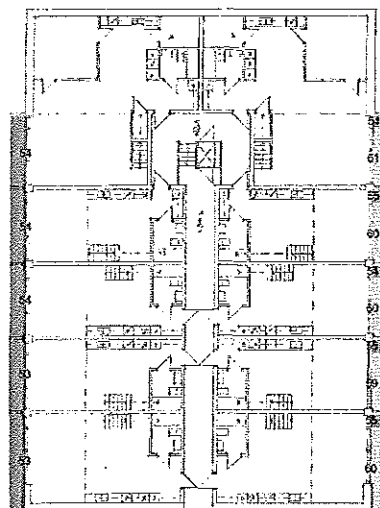
Aulan utsätts för trafikbuller från Örbyleden och tunnelbana. Beräknade trafikbullernivåer visar att riktvärden för trafikbuller utomhus kan uppfyllas med förutsättningen att fasaden får skärmar vid fönsterpartierna. Skärmarna skapar ytor bakom sig som ger ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) för hela eller delar av fönsterpartiet för en lägenhet och maximala ljudnivåer under 70 dB(A) för alla fönsterpartier. På östra sidan placeras således ett vädringsfönster närmast skärmen. Skärmens djup bör vara 125 % av vädringsfönstrets bredd. Skärmen i höjddled bör gå obrutet från mark till loftplanets fönsters överkant. På den västra fasaden ger en skärm för fönsterpartiet närmast Örbyleden ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) för hela västra fasaden. Skärmen vid västra fasaden ska vara minst 0,8 m djup och skärmens utsträckning i höjddled

ska vara minst från fönsterpartiets underkant till överkant. Skärmarna måste vara täta och täta mot fasad, och består förslagsvis av 6 mm härdat glas.



Ekvivalent ljudnivå: suterräng

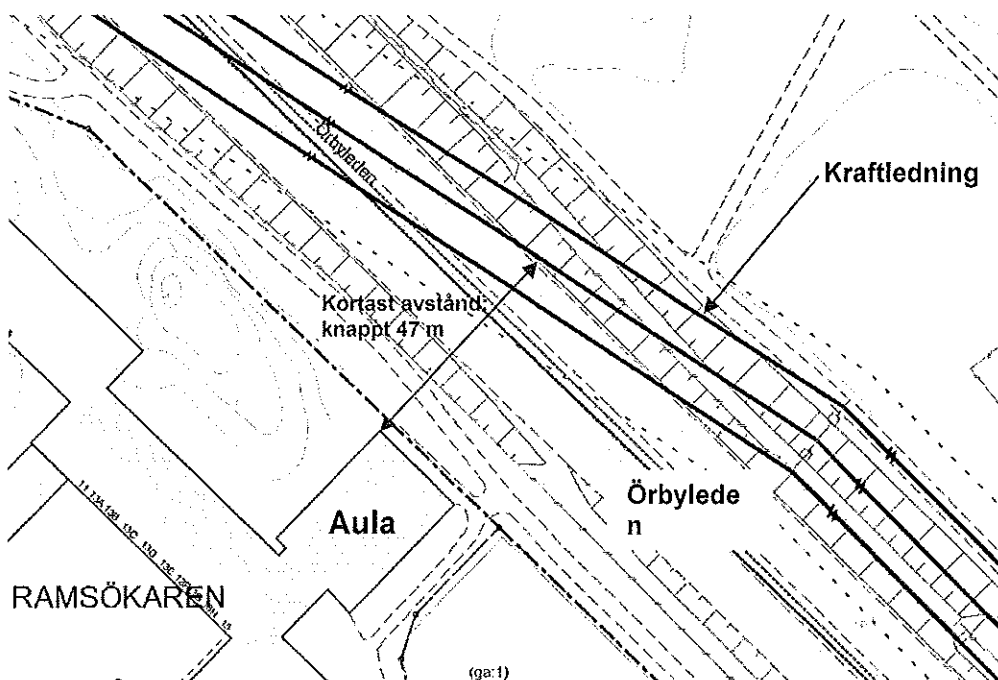
> 0,0 dB dBA
> 55,0 dB dBA



Ekvivalent ljudnivå: bottenvåning och loftplan

Elektromagnetisk strålning

220 kV:s kraftledningen som går på andra sidan Örbyleden (RL9S1) ägs av Fortum. Ledningen beräknar man ta bort tidigast 2018 - 2019 beroende på Stockholms Strömprojektets genomförande. Årsmedelvärdet på strömmen i ledningen är ca 160 A och uppskattas vara detsamma fram till borttagandet. För att uppfylla Stockholms Stad:s magnetfältspolitik om max 0.2 mT vid nyetableringar/ändrat användande där människor stadigvarande vistas erfordras ett avstånd om *minst 45 meter från stolpcentrum* vilket uppfylls.



Karta (ej skalenlig) som visar kortast avstånd till stolpcentrum från aulan, strax under 47 m (ca 46,817 m).

Kulturmiljö

Bandhagens f.d. gymnasium är grönmarkerad på den kulturhistoriska klassificeringskartan vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den f.d. skolbyggnaden med aulan utgör en viktig del av stadsdelens historia och har både lokal-, social- och samhällshistoriska värden. Bandhagens f.d. gymnasium har trots ombyggnad till bostäder bevarat sin välgestaltade fasad i puts och tegel med många bevarade byggnadsdetaljer av hög kvalitet. En varsamhetsbestämmelse har lagts till i planen för att säkerställa dessa värden vid ändring.

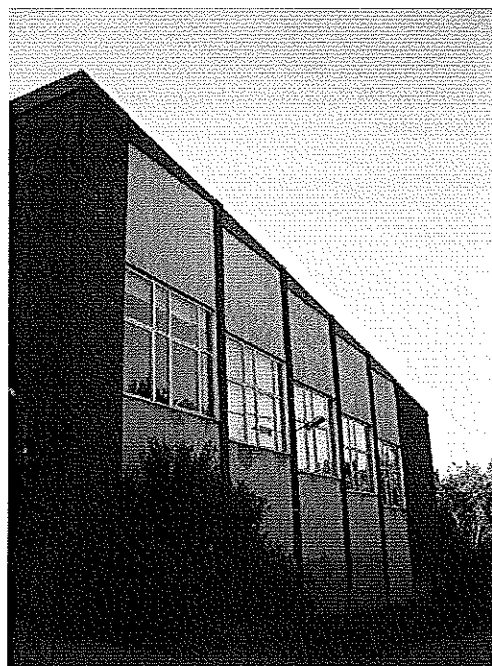
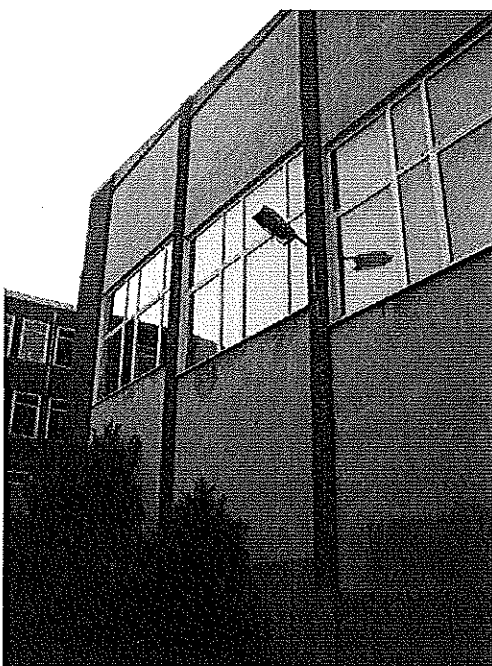
Förändringar i kulturmiljön i och med ombyggnaden är att nya fönster tas upp i fasaden, bullerskärmar tillkommer samt att interiören ändras. De förändringar som görs ska följa kvalitets- och gestaltungsbeskrivningen.

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSBESKRIVNING

Aulans exteriör tillsammans med resten av gymnasieskolan har ett högt bevarandevärde och skall underhållas.

Byggnadens uttryck och form

Aulan har ett karaktäristiskt utseende med sina vertikala element på öst- och västfasaden bestående av puts och smala tegelpilastrar. Byggnaden "kragas om" av slutna, massiva tegelskal i norr och söder. Dessa utmärkande drag bör behållas och värnas vid ändring.



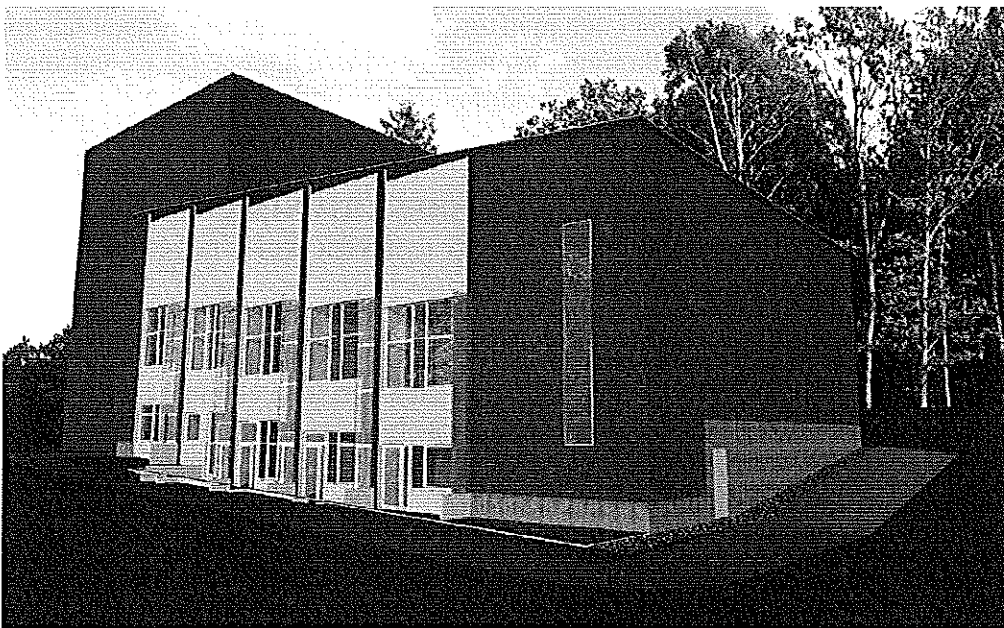
Den karaktäristiska fasaden

Fasad

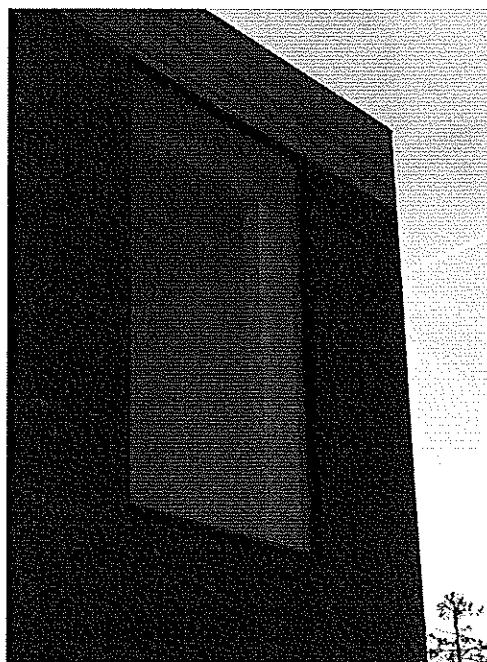
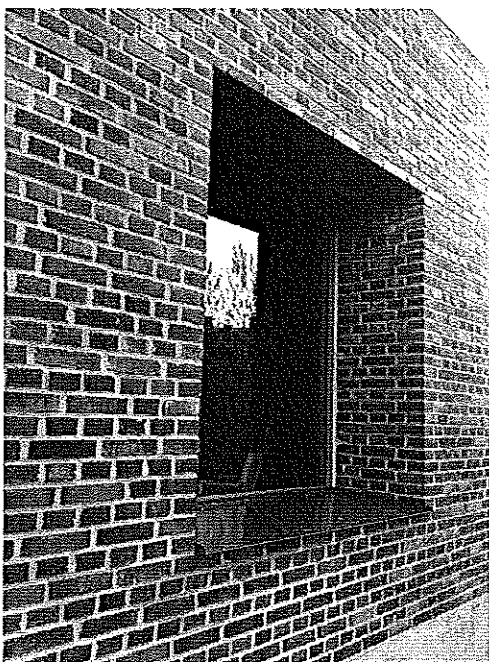
Tegelfasaden är välhållen och murad i ett vackert rött tegel med inslag av sten/singel i tegelytan vilket ger liv åt fasaden. Grunden är utförd i betong. Vid förändringar i tegelfasaden ska tegel av samma kvalitet och utformning användas. Östra och västra fasaden består även av puts och tegelpilastrar med trappade stora fönster som följer den invändiga gradänglutningen.

Fönstersättning

Ny fönstersättning får tillkomma i de vertikala delarna på öst- och västfasaden, under befintliga fönsterband. Dessa nya fönster ska ha samma form och uttryck som befintliga. För att ge bästa möjliga boendemiljö får nya fönster också, i viss mån, tas upp i tegelgavlarna på öst- och västfasaderna samt i gaveln ut mot Örbyleden. Dessa fönsterupptag ska inte dominera fasaden eller vara större än nödvändigt så att tillräckligt med ljusinsläpp skapas. Vad gäller gaveln ut mot Örbyleden är det viktigt att den fortsatt upplevs som massiv och tas det upp fönster i den bör de mer ha karaktären av gluggar. Fönstren bör sitta antingen i fasadliv alt. indragna från fasad för att skapa rätt karaktär.



Förslag till fasadförändringar med nytt fönster på tegelgaveln och nya entréer samt fönster i marknivå.



Inspirationsbild: fönsterupptag i tegelfasad med antingen fönster indraget från fasad (ger känsla av glugg) alt. i fasadliv.

Tak

Taket utgörs av ett papptäckt flackt pulpettak med plåtgärningar. Tunna, smäckra plåtanslutningar sluter an till fasadernas puts- och tegelytor. Ett tidstypiskt och enkelt uttryck som är viktigt att behålla.

Bullerskärmar

Av bullerskäl måste skärmarna vara täta och hållas täta mot fasad. De ska vara genomsiktliga i härdat glas och sammanhängande. Infästning ska ske så att minsta möjliga skada görs på tegelpilastrarna och putsfasaden.



Bullerskärmar - referensbilder

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Emma Byström.

Sektionschef
Nina Åman

Handläggare
Emma Byström

