

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ny förskola med 10 avdelningar på fastigheten Örby 4:1 (kvarteret kopieramen). Förskolan ska placeras så att natur- och rekreationsvärden i Trollesundsskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

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

Samråd 26 maj- 6 juli 2020

Granskning november 2020

Antagande februari 2020

Innehåll

Inledning	4
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Handlingar	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Natur	8
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	16
Ny bebyggelse.....	19
Gestaltungsprinciper och reglering	20
Park och vattenområden.....	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
Behovsbedömning	27
Naturmiljö	27
Dagvatten.....	30
Landskapsbild/ stadsbild.....	31
Störningar och risker	32
Ljuförhållanden och lokalklimat.....	35
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	36
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	39

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:

- Naturinventering Trollesundsvägen- Utredning av naturvärden inklusive ekosystemtjänster avseende lämplighet för byggnation i Trollesundsskogen (Norconsult, 2019-09-06)
- Risk- och störningsutredning Trollesundsvägen (Norconsult, 2019-09-11)
- Trädbedömning och beskrivning av områdets naturkaraktärer-Trollesundsskogen, Bandhagen (WSP 2020-04-09)
- Utredning ekologisk konnektivitet och påverkan på träd vid Trollesundsvägen (WSP 2020-04-09, reviderad 2020-04-17)
- Omgivningsbuller (Structor 2020-03-23)
- Dagvattenutredning (WSP 2020-04-22)
- Beräkning av planförslagets grönytefaktor (WSP 2020-04-20)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Erik Isacsson med stöd av Tyréns AB som plankonsult.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ny förskola med 10 avdelningar på en del av fastigheten Örby 4:1 (kvarteret kopieramen). Förskolan ska placeras så att natur- och rekreationsvärden i Trollesundsskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är 0,76 ha och ligger längs med Trollesundsvägen precis vid gränsen mellan Högdalen och Bandhagen. Härifrån är det ca 800 m till tunnelbana vid Bandhagens centrum och ca 700 m till Högdalens centrum med större utbud av kommersiell och kommunal service. Planområdet omfattar en del av Trollesundsskogen, som är ett kuperat skogsområde med inslag av lövskog och hållmarkstallskog som brer ut sig öster och söderut. I väster gränsar det till ett radhusområde som byggdes samtidigt som den befintliga förskolan, norrut ligger trevånings lamellhus från 1950-talet samt relativt nybyggda radhus och en ombyggd skolbyggnad med bostäder. Söder om Trollesundsskogen ligger Högdalens industriområde.

Tvärsigenom planområdet löper ett parkstråk med gång-och cykelväg som fortsätter norrut och förbinder området med Bandängen.

Marken ägs av Stockholms stad. De delar som är aktuella för förskolegård upplåts med tomträtt av SISAB.



Bild 1. Karta över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen har fyra övergripande mål för stadsbyggandet:

- En växande stad
- En sammanhängande stad
- God offentlig miljö
- En klimatsmart och tålig stad

För Högdalen-Bandhagen anges följande riktlinjer:

- De stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelarna tas främst till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt längs befintliga gator som Trollesundsvägen/Skebokvarnsvägen, Grycksbovägen och Sjösavägen.
- I Högdalens verksamhetsområde görs satsningar inom miljöteknikområdet och verksamhetsområdet kommer att utvidgas söderut.
- Det prioriterade strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved är viktigt att stärka genom att utveckla Rågsvedsvägen till stadsgata med ny bebyggelse samt genom kommande utveckling av Bandängen som stadspark.

Program

I ”program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen” antaget 2013-03-08 pekas planområdet ut som ”eventuellt bebyggelseområde”. Samtidigt beskrivs Trollesundsskogen som viktig både ur rekreativt och ekologiskt hänseende, då den är en del av en grön kil, samt ett populärt besöksmål för flera förskolor i området. En bit öster om planområdet pekas ett område ut som ”oersättlig friyta”.

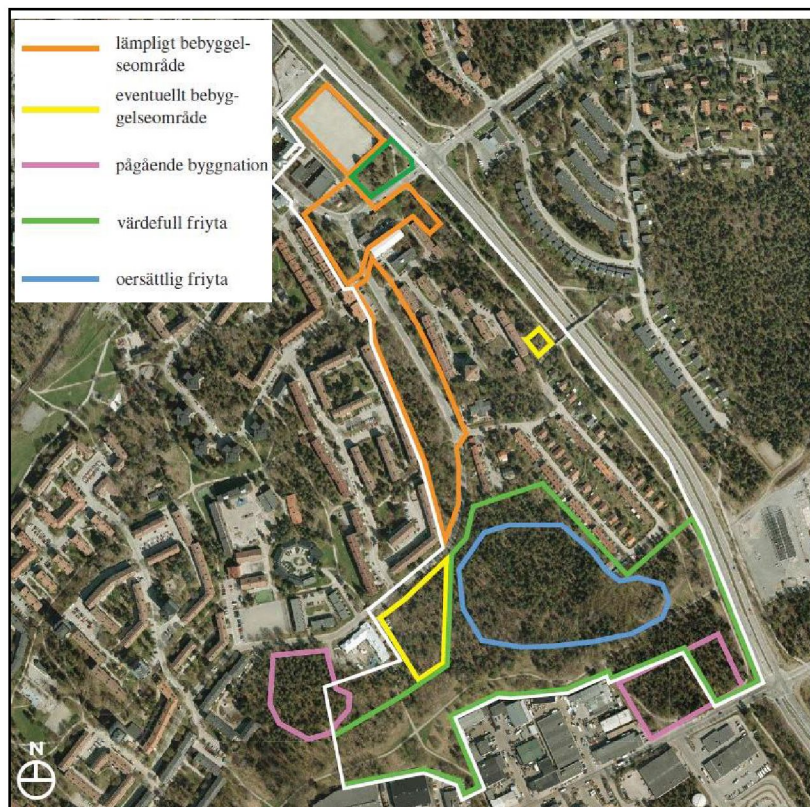


Bild 2. Klassificering av markanvändning från "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen".

Detaljplan

För den berörda delen av fastigheten Örby 4:1 gäller detaljplan 5057 A betecknad med användningsbestämmelse PARK.

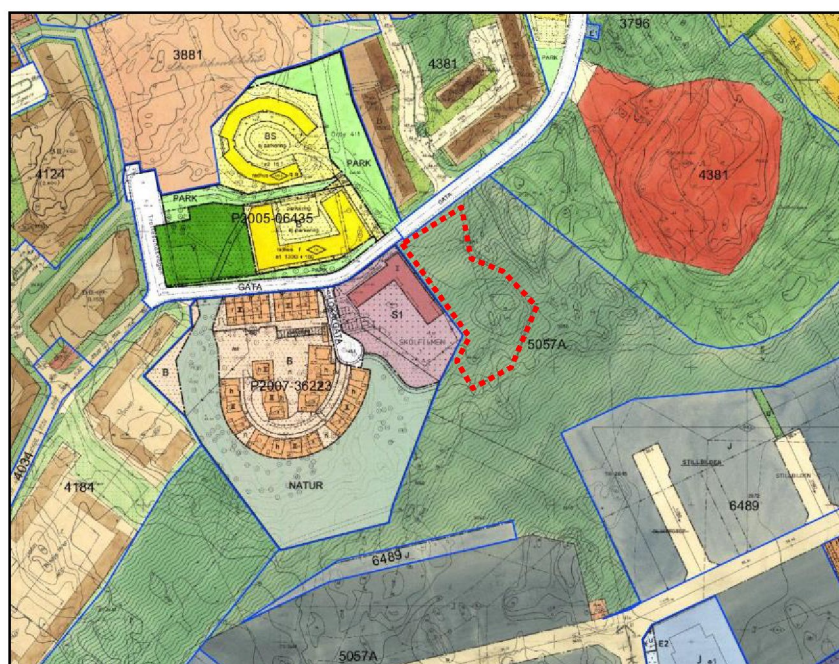


Bild 3. Planmosaik över gällande detaljplaner, planområde markerat med röd streckad linje

Markanvisning

Marken ägs av Stockholms stad. De delar som är aktuella för planläggningen har markanvisats till SISAB skolfastigheter AB och kommer upplåtas med tomträtt.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ingår i en yttre del av Trollesundsskogen som innehåller en blandning av biotopstyper såsom hållmarkstallskog, blandskog, lövskog och sumpskogspartier. I planområdets nordöstra del återfinns blandskog som gränsar mot hållmarkstallskog och i områdets södra del återfinns lövskog med inslag av ädellövskog.

Naturvärden

Trollesundsskogen som helhet

En initial sammanställning av alla tidigare naturvärdesutredningar som berör Trollesundsskogen som helhet, och dess del i större grönstrukturer, har tagits fram av Norconsult (2019-09-06). I den framgår att Trollesundsskogen har höga ekologiska värden med stora uppväxta träd och ett förhållandevis rikt växt- och djurliv, till exempel naturvårdsarter såsom tallticka, blåsippa, mindre hackspett, nötkråka och igelkott.

Trollesundsskogen hyser också ett flertal nyckelelement, såsom gammal tall, gammal gran, döende träd, träd med bohål, bergvägg, stenblock, stenskravel, torraka, naturlig stubbe, låga av asp, klen död ved, låga av triviallövträd.



Bild 4. Sammanställning av kartlagda biotyper inom Trollesundsskogen med planområdet (röd cirkel).

Ovan nämnda biotyper och nyckelelement utgör strukturer i miljön som är viktiga för biologisk mångfald och utgör s.k. stödjande ekosystemtjänster. Vid sidan av detta bidrar också skogsområdet och dess vegetation till s.k. reglerande ekosystemtjänster, såsom luftrening och bullerdämpning, skydd mot extrema väder samt klimatanpassning.

Ungefär halva planområdet (det östra) är utpekad som ekologiskt särskilt betydelsefulla område (ESBO), som livsmiljö för skyddsvärda arter. Vidare är Trollesundsskogen i sin helhet utpekad som strategiskt viktig spridningslänk i mellersta söderort, såsom grön infrastruktur med särskild betydelse för den biologiska mångfalden. Miljöförvaltningen bedömer att skogspartiet har förutsättningar för både våtmarkslevande och barrskogslevande arter, med bedömd spridning till Majroskogen och Rågsveds friområde.



Bild 5. Trollesundsskogen (blå cirkel) utpekad som en av flera spridningszoner i södra Stockholm, med planområdet inom röd cirkel. Utdrag från Stockholms stads styrdokument "Stärkt grön infrastruktur i mellersta söderort – Förstärkningsåtgärder och strategier (2019-03-28).

Naturvärden inom det aktuella planområdet

Inför lokalisering av byggnaden i planområdet har en enklare naturvärdesinventering med fokus på trädbedömning och beskrivning av områdets naturkaraktärer tagits fram samt en konnektivitetsanalys, som utvärderat bebyggelseförslagets påverkan på spridningskorridoren i Trollesundsskogen (WSP, 2020-04-09). Inventeringen genomfördes 20 november 2019 och omfattade träd samt de arter som gick att identifiera så sent på säsongen. Den identifierade 3 st huvudsakliga naturtyper: hållmarkstallskog (typ A, B) med lågväxta tallar, brynvegetation (C) av igenväxt äng med asp, lönn, björk och nypon samt torr-frisk blandskog (typ D) med inslag av äldre tall och ek.

Ett antal fågelarter observerades vid inventeringstillfället, dock inga rödlistade arter enligt artdatabasen. Inte heller några rödlistade eller naturvärdesklassade svampar, mossor eller lavar observerades vid tillfället.

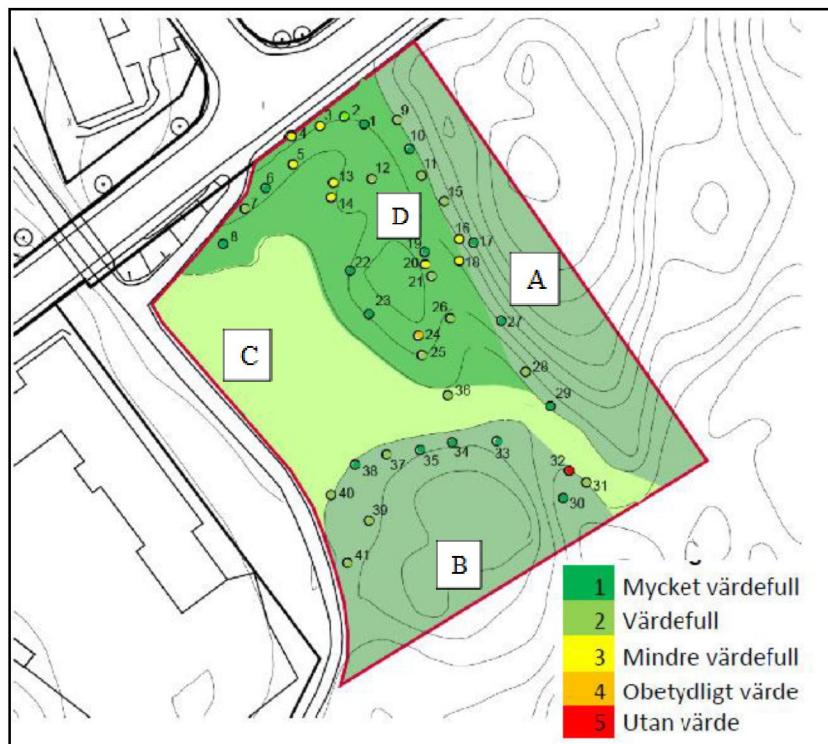


Bild 6. Identifierade naturtyper (A-D) samt utpekade träd klassade som ekologiskt mycket värdefulla-utan värde enligt färgskala i teckenförklaringen.

Inventeringen identifierade 42 träd som stack ut som ekologiskt värdefulla i förhållande till övriga träd enligt tabell 1 nedan:

Art	Antal träd	Varav antal som bedömts ha följande värde				
		Mycket	Värdefull	Mindre	Obetydligt	Utan värde
Asp	3			3		
Björk	1			3		
Ek	6	3	3			
Gran	4		1		1	1
Lönn	1			1		
Tall	27	13	22	3		
Summa:	42	16	26	10	1	1

Tabell 1. Sammanställning av träd (WSP 2020-04-09)

Rekreation och friluftsliv

Trollesundsskogen har höga rekreativvärden och är välanvänd både av boende i närområdet och av förskolegrupper från den befintliga förskolan. Tack vare sin vilda karaktär har den ett stort naturpedagogiskt värde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken domineras av morän med stora inslag av berg i dagen.

Ras/skred

Ras eller skredrisk bedöms inte föreligga.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet är indelat i två avrinningsområden, ett som avrinner norrut genom befintlig gångtunnel under Trollesundsvägen och ett som avrinner söderut. Det finns en mindre lågpunkt inom det södra avrinningsområdet där ca 5–10 cm vatten kan bli stående innan det avrinner vidare söderut. Både norr och söder om planområdet finns instängda områden med risk för stående vatten vid skyfall, enligt Scalgo. Planområdet bidrar dock endast till en liten del av dessa flöden.

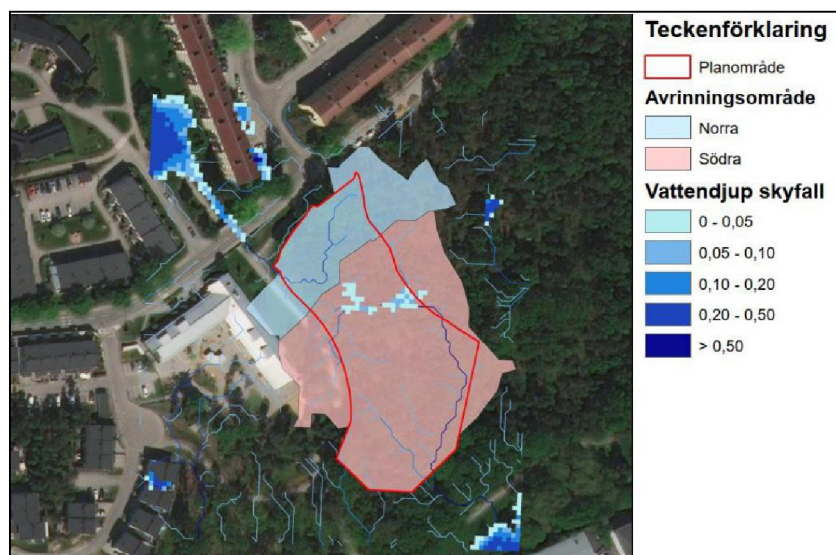


Bild 7. Kartering av översvämningsrisk (WSP 2020-04-22)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för Tyresån med delavrinningsområde till utloppet av Magelungen samt inom det tekniska avrinningsområdet för Henriksdals avloppsreningsverk som i sin tur har sitt utlopp i Strömmen (recipient/vattenförekomst). Magelungen har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Sjön ska uppnå god ekologisk status 2021 enligt EU:s vattendirektiv.

Den ekologiska statusen i Strömmen är otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att uppnå god

ekologisk status till 2027 och att uppnå god kemisk status för näringsämnen, respektive måttlig kemisk status för övriga parametrar. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna Övergödning, Miljögifter, Morfologiska förändringar och kontinuitet samt Flödesförändringar, där övergödning styrt. Gällande miljögifter så är det koppar, zink och PCB:er som har måttlig status. För den kemiska statusen gäller det att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Undantag finns för Hg och PBDE.

Dagvatten

Planområdet saknar idag befintlig dagvattenavledning och är inte ansluten till dagvattennätet. Planområdet bedöms idag till stor del omhändertata sina egna uppkomna flöden av dagvatten, som tas upp av växtlighet och infiltrerar i mark. Vid större flöden bedöms dessa omhändertas av befintliga dagvattensystem vid Högdalens verksamhetsområde.

Vattenskyddsområde

Planområdet är delvis beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Mälaren- Rödstensfjärden vilket ligger inom sekundär zon av vattenskyddsområdet för Östra Mälaren.

Befintlig bebyggelse

I väster gränsar planområdet till en befintlig förskola och ett radhusområde med tvåvåningshus uppfört under 2010-talet. Norrut ligger trevånings lamellhus från 1950-talet samt relativt nybyggda radhus och en ombyggd skolbyggnad med bostäder. Bandhagens skola, byggd på 1950-talet. Söder om Trollesundsskogen ligger Högdalens industriområde.

Landskapsbild/stadsbild

Gatumiljön längs med Trollesundsvägen präglas av breda förgårdsmarker med uppvuxna träd. Den dominerande bostadstypologin är lamellhus från 1950-talet placerade med släpp in till gårdar med sparad naturmark. De flesta byggnader har förhöjda socklar och balkonger. På den södra sidan vetter dessa mot gården och på den norra mot gatan. Närområdet kännetecknas dessutom av två radhustyper, det ena med gavelfasaderna placerade mot gatan respektive placerade

parallellt med Trollesundsvägen med baksidan mot gatan på en upphöjd terrass.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet utgör en yttre del av stadsdelen Bandhagen som byggdes ut i början av 1950-talet och utgör i sin helhet ett av de tydligaste exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Ett av de bärande karaktärsdragen i stadsdelen är grannskapsenheterna, där bebyggelsen planerats i rumsbildande halvslutna kvarter där marken närmast bebyggelsen är omsorgsfullt planerad med buskar och blommor.

Intilliggande förskola och 1950-talsbebyggelsen på andra sidan Trollesundsvägen är gulklassade, vilket avser bebyggelse som har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Längre nordväst om planområdet ligger Bandhagens skola och den ombyggda skolbyggnaden som är blåklassade, vilket avser bebyggelse med synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

På fastigheten Skolfilmen 1 finns idag en förskola med fem avdelningar och totalt 86 barn.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral finns i Högdalens centrum.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella service återfinns i Högdalen centrum (700 m bort) som har ett stort utbud. Ett visst utbud i form av livsmedelsbutik och ett fåtal restauranger finns även i Bandhagens centrum (800 m bort).

Gator och trafik

Gatunät

Planen ansluter till Trollesundsvägen i norr samt gc-stråk i söder och väster.

Biltrafik

Trollesundsvägen är den enda bilväg som ansluter till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Trollesundsstråket, som är ett av områdets huvudcykelstråk förbinder planområdet med de två pendlingsstråken längs Örbyleden och Magelungsvägen. Ett sekundärt gång- och cykelstråk löper även tvärs igenom planområdet och ansluter till huvudcykelstråk mot Örby vid Bandängens parklek. Ett arbete med breddning av gång-och cykelbanan längs med Trollesundsvägen pågår, som en del av bebyggelseutvecklingen enligt programmet för Trollesundsvägen.



Bild 8. Cykelstråk enligt cykelplanen. Röd cirkel markerar planområdets position

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 800 m från Bandhagens centrum som trafikeras av bussarna 173 samt 161, nattbuss 195 samt tunnelbana och ca 700 m från Högdalens centrum som trafikeras med ett större antal busslinjer samt tunnelbana. Närmaste hållplatsläge är Grycksbovägen, som ligger ca 600 m från planområdet.

Tillgänglighet

Till den västra delen av planområdet finns redan tillgänglig angöring. Den östra delen ligger delvis lägre än Trollesundsvägen och gränsar i öster till ett ca 8 m högt berg.

Störningar och risker

Störningar från Högdalens verksamhetsområde
Då planområdet ligger i nära anslutning till Högdalens verksamhetsområde har en risk- och störningsutredning tagits fram (Norconsult 2019-09-11). Utredningen har kartlagt risker för buller, lukt samt olycksfall vid explosion, brand och utsläpp. Vidare har en fördjupande omgivningsbullerutredning, med bl.a. fokus på verksamhetsområdet, tagits fram (Structor 2020-03-11).

Följande fastigheter med tillhörande verksamheter inom Högdalens verksamhetsområde har identifierats som potentiella källor till risk- och störning:

Fastighet	Typ av verksamhet	Klassificering	Skyddsavstånd
Stillbilden 2	Avfall, CFC	Övrig skrothantering	500 m
Filmremsan 4	Metallbearbetning	Tillverkning av järn- och stålkonstruktioner	500 m
Stillbilden 7	Lackering med förbrukning av organiska lösningsmedel	Anläggning för lackering med utsläpp på 10 ton/år	200 m
Stillbilden 13	Återvinning, avfall	Avfallsanläggning	100 m

Tabell 2. Fastigheter med tillhörande verksamheter inom Högdalens verksamhetsområde som identifierats vara potentiella källor till risk- och störning.

Olycksfallsrisk vid explosion, brand och utsläpp
Fastigheterna Stillbilden 7 (Stockholms industrilack AB) respektive Stillbilden 14 (AGA-Gas AB) har idag tillstånd att hantera brandfarliga vätskor och gaser. Dessa två verksamheter redovisar dock ett sådant stort avstånd (200 m respektive 300 m) till planområdet, vilket gör att riskfrågor avseende explosion, brand och utsläpp inte behöver beaktas.

Luft, lukt

På fastigheten Stillbilden 7 (Stockholms industrilack AB) pågår verksamhet som hanterar lackering med förbrukning av organiska lösningsmedel. Verksamheten är klassad som C-verksamhet av miljöförvaltningen, vilket avser en miljöfarlig verksamhet som enligt miljöbalken är anmälningspliktig.

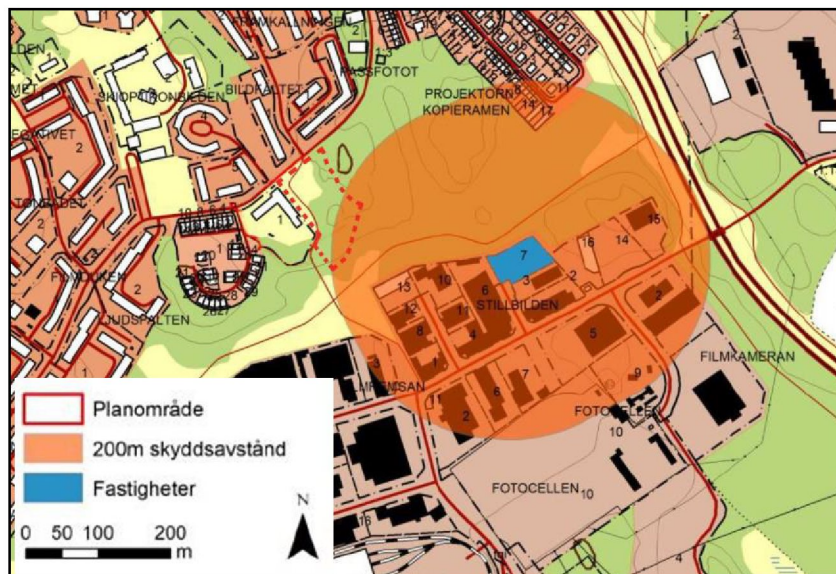


Bild 9. Fastigheten Stillbilden 7 och hur dess skyddsavstånd (200 m) påverkar planområdets sydöstra del. Utdrag från risk- och störningsutredning (Norconsult 2019-09-11).

Verksamheten har varit föremål för enstaka inkomna klagomål från boende i närliggande bostadsområden, personal på befintlig förskola samt förbipasserande under perioden 2011–2013. Dessa klagomål föranledde förbättringsåtgärder av verksamhetens ventilation, där bland annat skorstenarna höjdes och riktades om. Efter dessa åtgärder har inga klagomål rapporterats.

Buller, vibrationer

I framtagen omgivningsbullerutredning bedöms ett flertal aktiviteter inom Högdalens verksamhetsområde kunna medföra särskilt störningsframkallande ljudkaraktärer, exempelvis hantering av metallskrot.

Vid utredningens platsbesök (2020-02-18) kunde en befintlig fläktanläggning (tillhörande Filmremsan 4) uppmätas till 97,5 dBA. I brist på andra särskilda bullerkällor att mäta, har utredningen utgått från en rapport där schablonvärden för bland annat industriområden framtagits från en stor datamängd av ljudeffektnivåer från olika typer av industriverksamhet, så som ventilationsanläggningar och interna transporter. Där anges att 55 dBA/m² kan antas för generella industrier.

Vid beräkning av befintligt omgivningsbuller från Högdalens verksamhetsområde har utredningen utgått från den uppmätta fläktanläggningen samt schablonmässiga uppskattningar av källstyrka enligt tidigare rapport.

Utifrån utredningen framgår att de delar av skolgården som planeras för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör hålla högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid (kl. 06-18) då förskolelokalerna används.

I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot eller liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör riktvärdet sänkas med 5 dBA, till motsvarande 45 dBA ekvivalent nivå. Enligt utredningen finns det sådana impulsbuller inom Högdalens verksamhetsområde som föranleder att sådan sänkning ska tillämpas.

Farligt gods

Den transportled för farligt gods, som bland annat försörjer Högdalens verksamhetsområde, och som ligger närmast planområdet är väg 229/Örbyleden. Avståndet mellan planområdet och transportleden är mer 350 meter, vilket utgör ett så stort avstånd att planområdet inte berörs.

Elektromagnetiska fält

Söder om planområdet, längs med gång- och cykelvägen har Svenska Kraftnät en ledningskoncession för en 400 kV ledning.



Bild 10. Högspänningsledningens placering (röd linje) i relation till planområdet (röd ring).

Avståndet mellan såväl befintlig som planerad förskolebyggnad respektive närmaste gräns till förskolegård är ca 100 meter

respektive ca 60 meter. Rekommenderat försiktighetsprincipsvärde (magnetfältsvärde 0,4 μ T) bedöms dock underskridas redan på ett större avstånd än ca 10 meter från centrumlinjen av ledningen. Således bedöms ingen risk föreligga inom planområdet, utifrån Svenska kraftnäts magnetfältspolicy samt Strålsäkerhetsmyndighetens m.fl. rekommenderade försiktighetsprincip.

Förorenad mark

En markmiljöteknisk undersökning kommer tas fram innan planens granskningsskede.

Planförslag

Ny bebyggelse



Bild 11-12. Vyer från Trollesundsvägen (överst) samt från sydväst (nederst). (förstudie NIRAS)

Planförslaget möjliggör en förskola i tre våningsplan, med kapacitet till 10 avdelningar. Förskolebyggnaden kommer ges en huvudsaklig placering parallellt med Trollesundsvägen och avses

ha en byggnadsarea om ca 604 kvm respektive bruttoarea om ca 2200 kvm. Till förskolebyggnaden hör en förskolegård med en total friyta på ca 4380 kvm, med ett friytetal om ca 24 kvm/barn.

Gestaltungsprinciper och reglering

Bebyggelse

Planförslagets övergripande gestaltungsprincip är att byggnaden ska anpassas till befintliga strukturer, såväl skalan i intilliggande bostadsbebyggelse som att förskolebyggnaden genom sin placering av teknikutrymmen och komplementfunktioner i en suterrängvåning beaktar platsens befintliga topografi.



Bild 13 och 14. Fasad mot Trollesundsvägen (överst) och förskolegården (nederst), sett från nordväst respektive sydöst. Utdrag från förstudie (NIRAS).

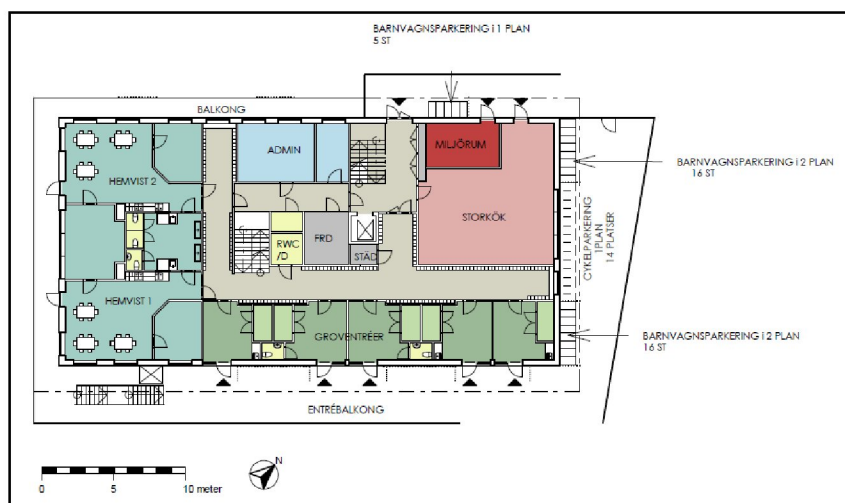


Bild 15. Planritning för entrévåningen (förstudie NIRAS).

För att säkerställa särskilt utpekade och värdefulla naturobjekt, i enlighet med utförda naturvärdesinventeringar, avses byggnadens ges en låst placering inom planområdet. Likaså regleras att byggnadens grundläggning så långt som möjligt ska anpassas till omgivande berghällar och naturmark.



Bild 16 och 17. Gavelfasader, sett från sydväst (överst) respektive nordöst. I den övre bilden framgår att den befintliga topografin beaktas, vilket möjliggör ett suterrängplan med förråd och teknikutrymmen längs byggnadens sydvästra del (förstudie NIRAS).

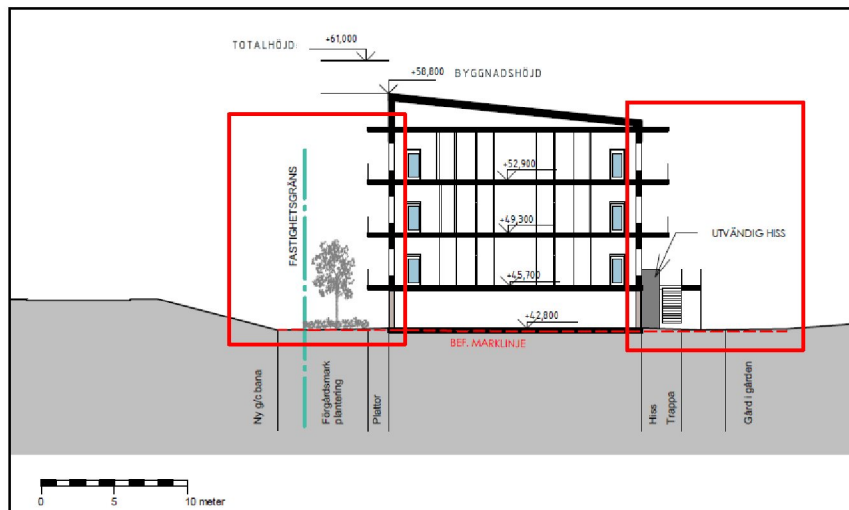


Bild 18. Sektion 1, ett från sydväst. De röda markeringarna visar de utkragande byggnadsdelar som både fungerar som väderskydd i entréplanet och balkonger och som utgör en viktig del i byggnadens gestaltning (förstudie NIRAS).

Förskolegården

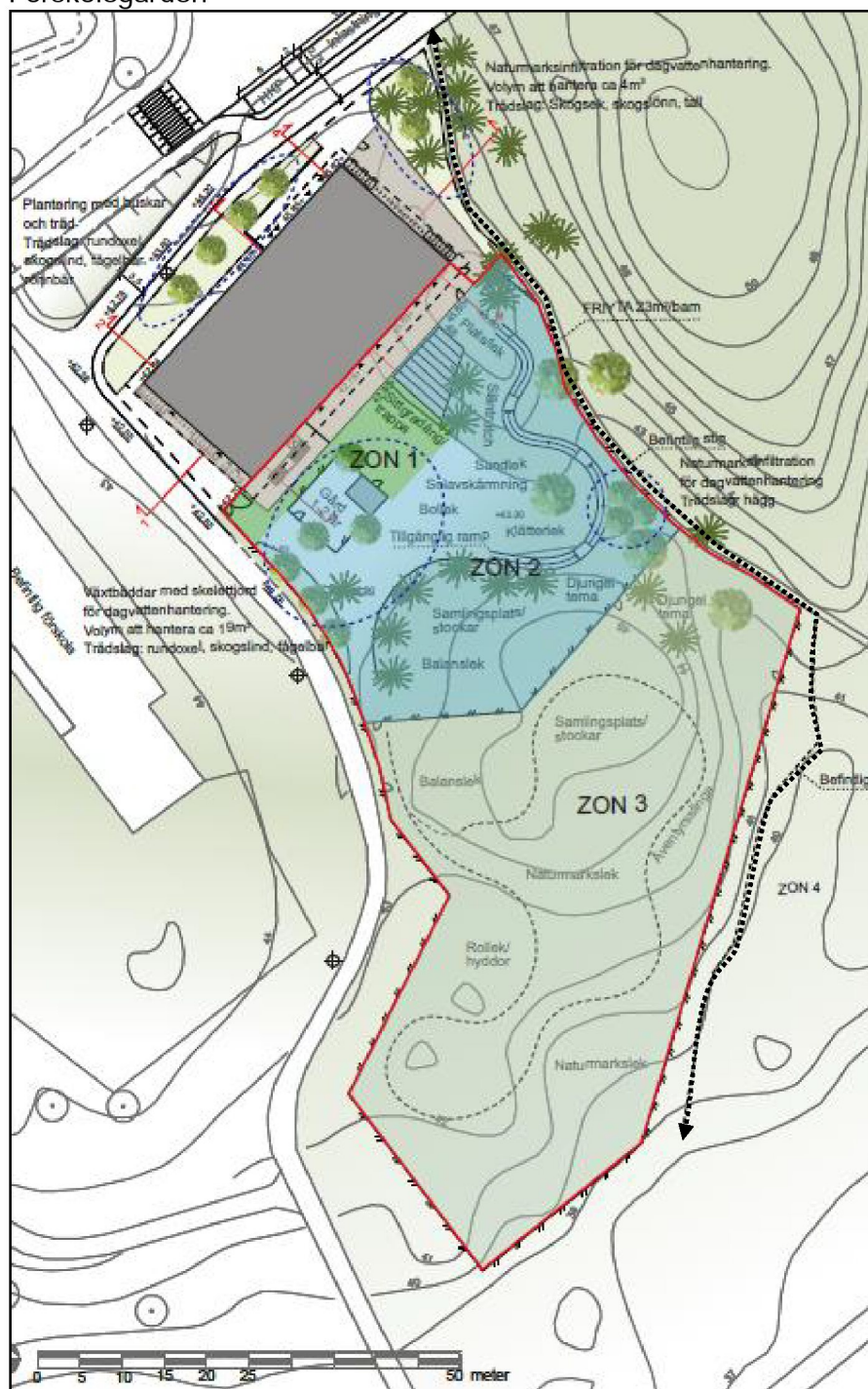


Bild 19. Redovisning av planområdets zonering och redovisning av föreslagen markplanering, avseende friytor och integrerad dagvattenhantering. Befintlig skogsstig markerad med svart streckad linje (förstudie WSP).

För att säkerställa identifierade naturvärdesobjekt och därtill möjligheten till naturlig markinfiltration, avses förskolegården i sin helhet ges bestämmelser som förbjuder uppförande av byggnader (prickmarkerad egenskapsyta) samt genom ändrad (utökad) lovplikt för hårdgörande av mark (n_2). Gällande de specifika naturobjekten, i form av värdefulla träd och dess utbredning, avses dessa säkerställas genom ändrad (utökad) lovplikt för trädfällning (n_1) samt med föreskrivning om att marklov för trädfällning endast får ges under förutsättning att det finns dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl och med fara för person- eller egendomsskada.

Förskolebyggnaden och dess gård ska rumsligt hänga ihop och ha naturliga samband. Zon 1 -3 ingår i den s.k. friytan för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Alla delar av förskolegårdens tre zoner inom planområdet kommer omges av staket och alla funktioner för hantering av varor och tjänster ska ske utanför den staketomgärdade förskolegården.

Zon 1 är den lugna och småskaliga zonen i direkt anslutning till förskolebyggnaden där primärt stillsamma aktiviteter och pedagogisk verksamhet utförs. Längs husets entréväning avses utkragande byggnadsdelar, tillsammans med möjligheten till komplementbyggnad, kunna fungera som väderskydd. Zon 2 är tänkt att bli en mer storskalig zon för mer dynamiska aktiviteter, såsom klättring, lekar i lekhus, bollek m.m. samt eventuella samlingsytor. Zon 3 är den yttre samutnyttjade zonen och avses utgöras av renodlad naturmark som bevaras så intakt som möjligt. Mindre åtgärder utförs, såsom förstärkning av vissa stigar som avses tillgänglighetsanpassas samt för att skydda resten av naturmarken. Denna zon integreras också i den pedagogiska verksamheten och en samlingsplats avses anläggas även här, med möjlighet att studera naturen, dess ekosystemtjänster och därtill anordna egna mindre kompensationsåtgärder. Tillgängligheten i denna zon bedöms kunna åstadkomma längs vissa stigar.

Kompensationsåtgärder som bör användas vid gårdsutformningen

Trollesundsskogen bedöms vara en spridningskorridor för groddjur och viktig för olika arter och ekosystemtjänster. Vid planering av gården bör hänsyn tas till de naturvärden som finns, exempelvis tall och ek samt hållmarkspartier.

- Vid skapande av friyta kring förskolan avses hänsyn tas till träd som tall och ek. Hållmarkspartier avses sparas i

den mån det går. Inom zon 3 avses mindre anordningar såsom fågelholkar, insektshotell och lösa naturmaterial uppföras respektive sparas.

- Naturvärden i områden med mer trivial natur kan förstärkas genom nyplantering av träd och buskar eller genom en anpassad skötsel. Nyplantering kan också ske i form av ersättning för den andel vegetation som tas bort i och med den föreslagna bebyggelsen.

Att spara och återföra den markförna som tas bort i och med den föreslagna bebyggelsen. Markförna avser det yttersta lagret av marken, med bl.a. rotdelar och fröbank, och har möjlighet att såväl läka som nyetablera naturmarksytor med ursprunglig vegetation.

Grönytefaktor för kvartersmark

En beräkning av bebyggelseförslagets grönytefaktor har gjorts enligt stadens beräkningsmodell

(<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/lokal-och-fastigheter/hallbarhetskrav-vid-byggnation/>). Förslaget uppnår grönytefaktor 2 enligt nedanstående fördelning.

Uppnådd faktor:			
Balansräkning:	Max antal:	Uppnått antal	% :
B = Biologisk mångfald	34	19	56%
S = Sociala värden	29	15	52%
K = Klimatanpassning	20	10	50%
L = Ljudkvalitet	5	3	60%

Tabell 3. Sammanställning av resultat enligt beräkningsmodellen för grönytefaktor

Park och vattenområden

De befintliga skogsstigarna som löper öster och söder om planområdet bevaras i sin helhet och lämnas utanför planområdet på befintlig parkmark, då de bedöms vara viktiga för områdets rekreativsvärden.

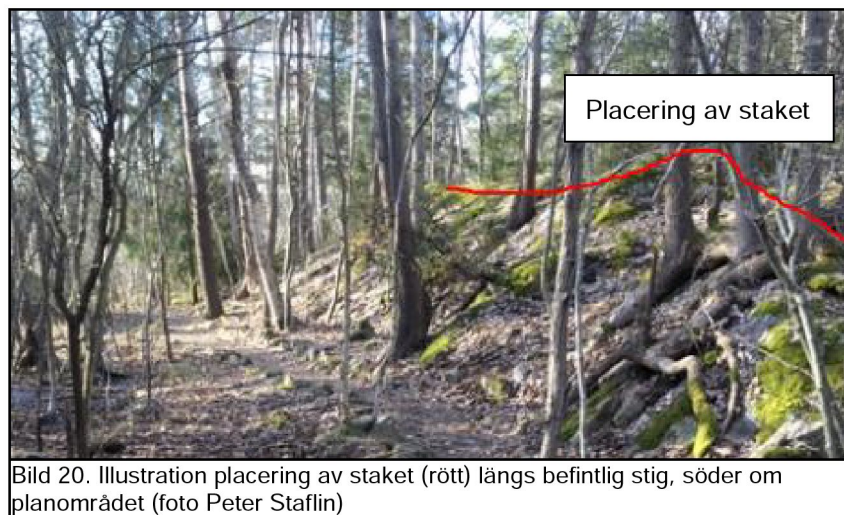


Bild 20. Illustration placering av staket (rött) längs befintlig stig, söder om planområdet (foto Peter Stafilin)

Förskolegårdens staket är tänkta att placeras på bergskrön ovanför stigarna, för att hålla ett respektavstånd till gående. För att kompensera för de träd som behöver avverkas i samband med byggnation av angöringsplats och förskolebyggnad sker nyplantering av träd på kvartersmarken längs den östra fasaden, för att återskapa dagens skyddade entré in till skogen. En trädrad återplanteras även på kvartersmarken framför byggnaden, i riktning mot cykelvägen längs Trollesundsvägen. Cykelstråket som korsar under Trollesundsvägen inkluderas i planområdet och behåller användningen PARK som enligt nu gällande plan.

Gator och trafik

Angöring

En ny lastplats anläggs längs med Trollesundsvägen. Varor behöver transporteras över en gång- och cykelväg för att nå entrén. Detta bedöms kunna fungera väl, då cykelstråket inte är så högt trafikerat. Angöringsytan samt gång- och cykelstråket ges användning GATA på plankartan. Angöring med cykel kan ske både härifrån och från parkstråket.



Bild 21. Illustration angöring och parkering (WSP).

Biltrafik

Då staden inte vill uppmuntra till hämtning och lämning med bil anläggs inga nya parkeringsplatser eller på- och avstigningsplatser i anslutning till förskolan. Enligt stadens riktlinjer skapas heller inga parkeringsplatser för personal. Angöring och korttidsparkering för besökare planeras utmed Läggestavägen. SISAB undersöker även möjligheten att samnyttja/skriva avtal för nyttjande av parkeringsplatser separerat från planarbetet.

Gång- och cykeltrafik

För att uppmuntra till hämtning och lämning till fots eller med cykel finns generösa väderskyddade barnvagns- och cykelparkeringar både i anslutning till Trollesundsvägen och från parkstråket, se bild 21. Det pågår även ett standardhöjande arbete i angränsande projekt där gång- och cykelbana byggs ut fram till den planerade förskolan.

Tillgänglighet

Parkering för personer med rörelsehinder anordnas i den nya lastzonen längs Trollesundsvägen. Tillgänglig entré för besökande och barn finns med god marginal inom 25 meter från denna och uppfyller därmed kraven enligt BBR. Stadens riktlinjer om 10 meter från angöring till entré klaras dock inte, eftersom den befintliga cykelbanan löper mellan lastzonen och entrén. Denna entré föreslås även användas av personal för på- och avlarmning, då den genom sitt läge närmare gata är en ”trygg” entré. För att skapa en tillgänglig koppling mellan förskolegårdens olika nivåer kan byggnaden förses med en enklare utomhushiss som komplement till utvändiga ramper. Hissen möjliggör tillgänglig angöring till fots via befintligt parkstråk till förskolegårdens lägre nivå och vidare upp till förskolans entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten

Planområdet kommer anslutas till befintliga ledningsnät genom nya anslutningspunkter som anvisas av Stockholm Vatten och Avfall.

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet

Energiförsörjning
Planområdet ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering
Soprum/återvinningsrum kommer att integreras i förskolans volym och med direkt access mot lastplatsen på Trollesundsvägen utan mellanliggande staket eller grindar. Avstånd från dörr till lastplats kommer att bli ca 17 meter.

Räddningstjänst
Vid utredningen av förskolans husplacering på tomten har förutsatts att räddningsfordon med bärbar stegutrustning kan användas. Max avstånd om 50 m från uppställningsplats för räddningsfordon kan uppnås genom angöring från Trollesundsvägen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver tas fram, i enlighet med vad som åsyftas i 4 kap 34§ PBL (2010:900) eller 6 kap 11§ MB (1998:808).

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med miljöförvaltningen diskuterat projektets påverkan utifrån de slutsatser och rekommendationer på åtgärder som framkommit i naturvärdesinventeringarna, risk- och störningsutredningen samt omgivningsbulerutredningen. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är utifrån detta underlag att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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, kulturmiljö eller människors hälsa.

Naturmiljö

Det aktuella planområdet och dess placering utgår ursprungligen från en tidigare lämplighetsbedömning från Stockholms stad

(utförd 2012) utifrån identifierade natur- och rekreationsvärden inom Trollesundsskogen, där den nu aktuella platsen bedömdes medföra minst påverkan på värdefull naturmark och ytterligare försvagning av den gröna spridningskorridoren.

Byggnadens placering har anpassats i förhållande till resultaten i utredningar kring naturvärden och spridningsstråk för att få så liten negativ inverkan som möjligt och så långt som möjligt spara värdefulla hållmarker och äldre träd. I nuvarande förslag utreds en relativt stor förskolegård. Den exakta utbredningen behöver dock studeras vidare i samband med att resultatet erhålls från den naturvärdesutredning enligt SIS standard som är under framtagande inför nästa planskede.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreliggande planförslaget, med en föreskriven placering i plankartan, föreskriven utformning med beaktande av hållmark samt med utökad lovplikt för trädfällning samt hårdgörande av ytor, ligger i enlighet med naturvärdesutredningarnas rekommendationer och möjliggör att hållmarken och majoriteten av de värdefulla tallarna bevaras. Endast tre av de träd som bedömts ha höga naturvärden avverkas.

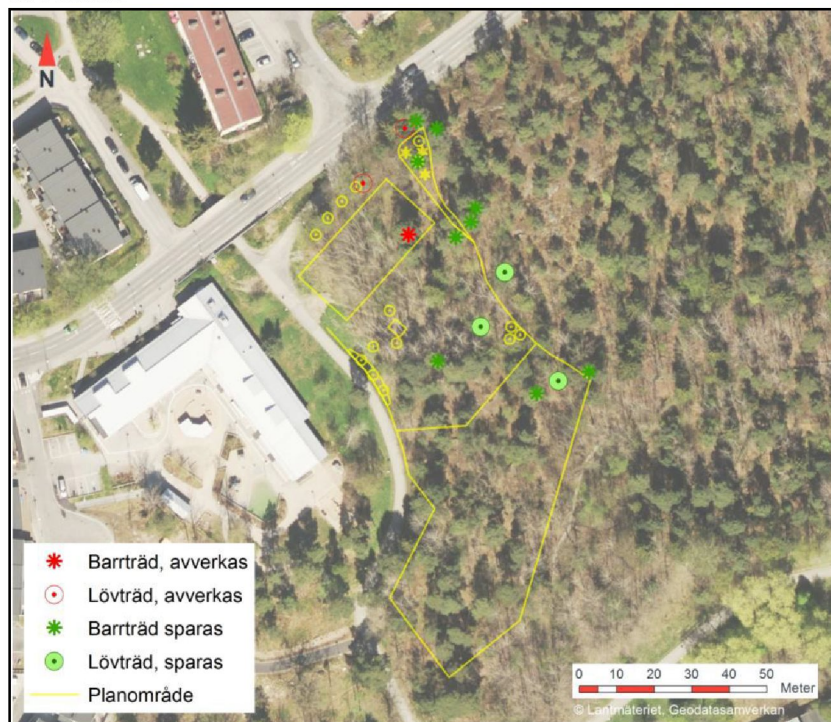


Bild 22. Planförslagets påverkan på naturvärdesträd som bedömts ha höga naturvärden. Gula trädmarkeringar visar föreslagna nyplantering av lövträd respektive barrträd (utdrag ur "Utredning ekologisk konnektivitet och påverkan på träd vid Trollesundsskogen, WSP 2020-04-17)

Genom detta bibehålls i sin tur spridningskorridorens funktion och främjar arter såsom ekorre och barrskogsfåglar. De grönytor

som likväl behöver bebyggas (naturtyp C, se bild 6 på sida 11) bedöms inte ha nämnvärd betydelse för spridningskorridorens funktion och där avses befintlig vegetation ersättas inom ramen för anläggandet av förskolans utemiljöer.

Projektets intention är att planera gården utefter de stigar och rörelser som finns på platsen i dag, att återanvända en del av de träd som avverkas som del av lekmiljöerna samt att flytta markförna från avverkningsplatserna så att den naturliga biotopen tillåts återplantera sig.

Ekosystemtjänster

För att få en attraktiv förskolegård bör man under projektets samtliga skeden ha ekosystemtjänster i beaktande. Buller kan dämpas både visuellt och i fråga om ljudnivåer med hjälp av buskar och annan växtlighet, i synnerhet under tiden då buskar bär löv. Vegetationen kan även minska de luftburna partiklar som sprids från vägbanan till förskolegården.

Fastigheten har en hel del ytligt liggande berg, där växtlighet på rätt platser och med rätt överbyggnad kan fördröja och ta upp en stor del av det dagvatten som måste tas omhand inom fastigheten.

Eftersom en förskolegård inte kan ha öppen vattenspegel behövs vattenmagasin/skelettjord som placeras under växtbäddar. Växtbäddarna får därigenom bra dräneringsfunktion och kan ta upp stor del av det vatten som inte längre infiltreras direkt, såsom ytor av bebyggelse som blir hårdgjorda.

Tillgång till rekreationsvärden

Då förskoleverksamhet är en offentlig verksamhet innebär det att den är allemansrättsligt tillgänglig under de tider verksamheten har stängt. Jämfört med andra typer av bebyggelse har därmed denna användning minst påverkan på skogens rekreationsvärden..

Dagvatten

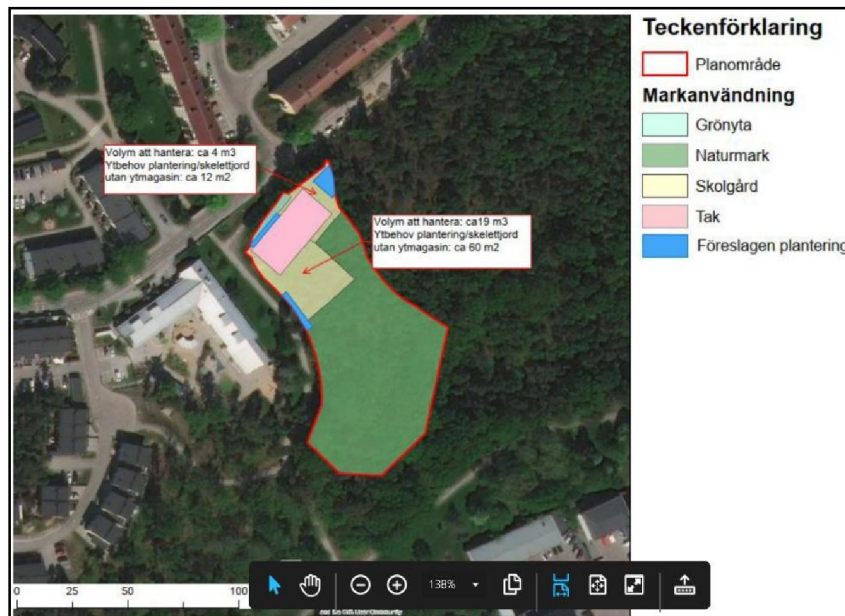


Bild 23. Redovisning av föreslagen markanvändning med placering av föreslagna växtbäddar (WSP, 2020-04-22)

Dagvatten från planerad förskola och skolgård leds till växtbäddar och skelettjord som placerats ut runt byggnaden i samråd med landskapsarkitekt. Sammantagen måste ca 32 m³ vatten fördröjas och renas inom planområdet för att uppnå åtgärdsnivån, vilket kan uppnås i de ca 175 m² växtbäddar som planeras. Föroreningskoncentrationerna och belastningen efter exploatering och med åtgärder är desamma eller mindre än koncentrationerna och belastningen före exploatering, utom fosfor som ökar något.

Dagvattenavrinningen kommer att anslutas till en dagvattenledning som längre nedströms går samman i kombinerat nät och vidare till Henriksdals reningsverk. Flödet kommer att öka något i samband med planerad exploatering. Naturmark inom fastigheten antas hantera sin egen fördröjningsvolym. Växtbäddarna bör anläggas med öppen botten för att möjliggöra infiltration till grundvattnet i den mån det är möjligt.

Anslutningspunkt från fastigheten till kommunalt nät är inte bestämd och inte heller befintliga ledningar. Beroende på var anslutningspunkten hamnar kan det bli svårt med avledning av dagvatten från den södra delen då den ligger betydligt lägre än befintlig väg där det är troligt att befintliga ledningar ligger. Enligt kontakt med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) finns det dagvattenledningar i Trollesundsvägen eller längre norrut i GC-banan. Med tanke på utformningen av skolgården och lutning

av befintlig mark kommer avledning till Trollesundsvägen bli svårt och därför anses anslutning till nät i CG-banan vara ett bättre alternativ. Det bör säkerställas att det finns tillräckligt med kapacitet i befintliga ledningar annars kan ytterligare fördröjning överskridande de första 20 mm behövas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för någon av de två berörda vattenförekomsterna (Strömmen norrut och Magelungen söderut). Dagvatten från planområdet fördröjs och renas i växtbäddar och planteringar inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Det eventuella dagvatten från planens södra avrinningsområde som inte når ledningen bedöms kunna absorberas av skogens fuktområden efter rening och fördröjning inom kvartersmarken. Vattnet från ledningarna renas dessutom ytterligare i Henriksdals avloppsreningsverk innan det når recipienten. Däremot bör kapaciteten i befintligt ledningsnät säkerställas.

Även om området i framtiden ansluts mot ett duplicerat system så leder rekommenderad dagvattenhantering till att detaljplanen uppfyller kraven att inte försämra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten samt att kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, med bl.a. krav på rening, riktvärden och flöde, uppfylls.

Landskapsbild/ stadsbild

Den nya byggnaden anpassas i höjd till trevåningsbyggnaderna på motsatt sida om Trolleundsvägen, och bygger vidare på den befintliga höjdskalan som trappar från 3 våningar plus sockel i öster om det tvärgående gc-stråket ner till 1-2 våningsbyggnader i väster. Planområdet blir ett mellanting mellan skogsparti och stadsmässig bebyggelse.

Trollesundsskogens siluett påverkas av den nya bebyggelsen, främst i planområdets norra del där alla träd kommer behöva avverkas för att ge plats åt den nya byggnaden. Från att idag ha karaktären av ett vildvuxet skogslandskap till att få en mer ordnad, stadsmässig karaktär. Då skogspartiet idag bedöms vara värdefullt ur rekreationssynpunkt görs dock en rad åtgärder för att så långt det är möjligt bevara den vilda skogskaraktären.

- Skogsstigen längs med berghällen väster om planområdet bevaras i sin helhet tillsammans med de träd som

konstaterats ha ett naturvärde enligt inmätningen utförd av WSP (2019-12-17 rev 2020-04-09).

- Ett respektavstånd på mellan 3 och 6 meter hålls från förskolegårdens nordöstra hörn. Nyplantering av träd i detta hörn kompenserar för de träd som måste avverkas för att ge plats åt byggnaden, för att behålla stigens skyddade karaktär.
- Samtliga träd på förskolegården som enligt inmätningen (WSP 2019-12-17 rev 2020-04-09) bedöms ha naturvärde förses med trädfällningsförbud
- Berghällarna på förskolegården behålls orörda för att fortsatt fungera som rekreativ utblick från stigarna samt från GC-vägarna. En varsamhetsbestämmelse läggs in i plankartan som reglerar att grundläggning ska ske så att berghällar och naturmark så långt som möjligt sparas.
- möjligt sparas.

Störningar och risker

De risker som identifierats från Högdalens verksamhetsområde avseende buller och lukt bedöms inte vara av så allvarlig natur att de kan anses påverka möjligheten att bedriva förskoleverksamhet inom aktuellt planområde. Den befintliga förskolan, såväl som det befintliga radhusområdet ligger på likvärdigt avstånd från de identifierade riskkällorna. Lämpligheten för bebyggelse och förskoleverksamhet på detta avstånd från Högdalens industriområde bedöms därmed redan vara prövad och godkänd i tidigare beslut.

Industribuller

Enligt framtagna omgivningsbullerutredning framgår att godkända riktvärden (45 dBA ekvivalent nivå, dagtid kl. 06-18) uppnås på en yta om ca 1000 kvm (se blåmarkerad yta i bild 25 nedan), motsvarande huvuddelen av förskolegårdens zon 1-2. Resterande gårdsytor beräknas uppnå det i övrigt generella riktvärdet om 50 dBA ekvivalent nivå, dagtid 06-18.

Trots att inte samtliga gårdsytor bedöms uppnå riktvärden med erforderlig justering (45 dBA), så anges i utredningen att de beräknade bullernivåerna för den nu föreslagna förskolegården är lägre och därtill inom en större andel gårdsyta än vad som är fallet med befintlig förskolegård (Skogens förskola).

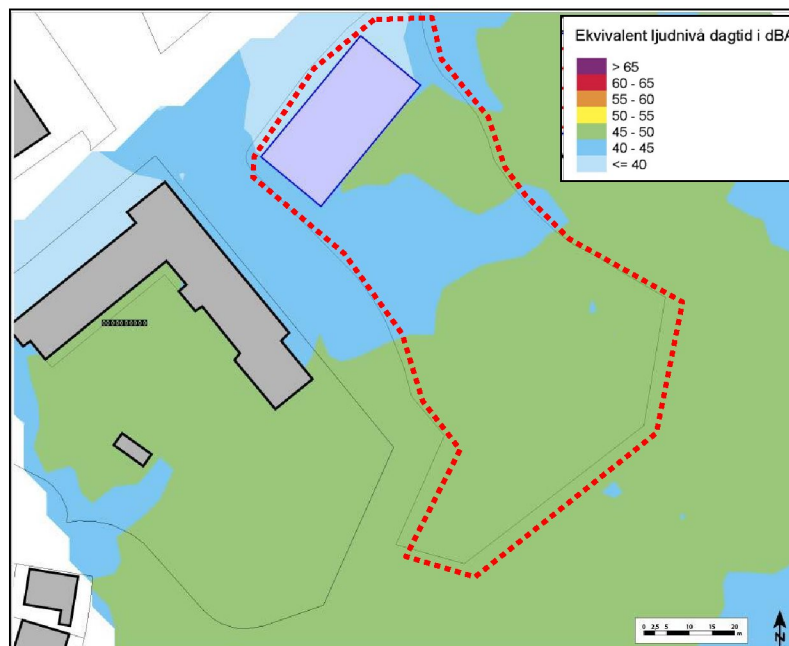


Bild 24: Ytor där godkända riktvärden för industribuller uppnås (blåmarkerade). Resterande ytor (grönmarkerade) uppnår generellt riktvärde (Strutor 2020-03-23). Kvartersmarken för förskolan markerad med rödstreckad linje.

Utredningens slutsats är utifrån ovan förda resonemang att det därför inte finns skäl att anta att ljudnivåerna från verksamheterna kommer medföra betydande störning inom planområdet. Området nyttjas redan idag som rekreativsområde vilket tyder på att bullret inte upplevs som ett problem. Då befintliga träd avses sparas i den södra delen av planområdet bedöms de kunna ha en något avskärmande effekt mot industriområdet.

Luft, lukt

Då inga nya klagomål inkommit sedan verksamheten på fastigheten Stillbilden 7 sedan ventilationen förbättrats, och då skyddsavståndet satts som ett schablonvärde och inte utifrån exakta mätningar bedöms störningen därifrån vara acceptabel.

Trafikbuller

Även beräkning av trafikbuller har studerats i framtagna omgivningsbullerutredning (Structor, 2020-03-11). Utifrån utredningen framgår att godkända riktvärden för trafikbuller uppnås för den största delen av förskolegården, motsvarande zon 1–3 (se beskrivning i förslagsavsnittet ovan, sida 24).

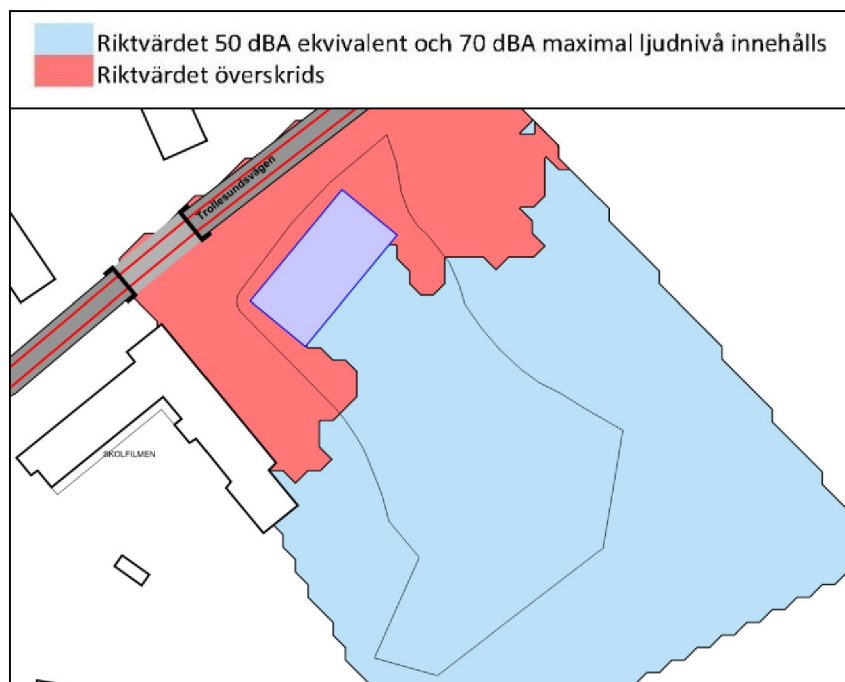


Bild 25. Sammanställning av vilka ytor där godkända (blåmarkerade) riktvärden uppnås (Structor 2020-03-11).

Enligt gällande riktvärden ska de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet hålla högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå under dagtid (kl. 06-18). Övriga vistelseytor inom skolgården ska hålla högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå under dag.

Översvämning

Vid planerad markanvändning ändras avrinningsområdena något men utgörs fortfarande av ett nordligt och ett sydligt huvudavrinningsområde. Taket är lutat mot söder vilket innebär att det har inkluderats i det södra avrinningsområdet. Med planerad byggnad finns det risk att vatten samlas mot den östra delen av byggnaden. Genom att höjdsätta gårdsytan så att avrinning sker åt norr eller söder kan lågpunkten byggas bort vilket innebär att även risken för stående vatten försvinner. Detta gäller även den mindre lågpunkten inom det södra området. Det ökade flödet från planområdet vid skyfall är så marginellt att det

inte bedöms utgöra en risk. Majoriteten av ytvattnet bedöms absorberas av fuktområden i Trollesundsskogen..

Farligt gods

Enligt risk- och störningsutredningen (Norconsult, 2019-09-11) bedöms inte transporter av farligt gods längs väg 229/Örbyleden samt inom Högdalens industriområde medföra oacceptabla risker för planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Byggnadens placering skapar ett skyddat lokalklimat för förskolegården och skuggar endast en del av det cykelstråk som löper längs med Trollesundsvägen.



Bild 26-29. Solstudier över planområdet, avser 21 mars (vårdagjämning) kl. 09 (överst till vänster), kl. 12 (överst till höger), kl. 15 (nederst till vänster) samt kl. 18 (nederst till höger). Förstudie NIRAS.



Bild 30-31. Solstudier över planområdet, avser 21 juni (sommarsolstånd) kl. 09 (till vänster) samt kl. 12 (till höger). Förstudie NIRAS.



Bild 32-33. Solstudier över planområdet 21 juni (sommarsolstånd) kl. 15 (till vänster) samt kl. 18 (till höger). Förstudie NIRAS.

Barnkonsekvenser

Förskolegården blir idealisk ur ett barnperspektiv, med stor variation mellan anlagda och vilda lekytor och en friyta på 24 kvm/barn vilket ligger högre än snittet för förskolor i Stockholmsområdet. Att en del av Trollesundsskogen tas i anspråk har en delvis negativ konsekvens för de barn som inte går på just denna förskola, då skogspartiet tillsammans med övriga delar av Trollesundsskogen är ett välanvänt lekområde både för förskolegrupper och av barn som är ute. Bevarandet av två av de befintliga stigarna bedöms dock göra påverkan så liten som möjligt. Den risk som föreligger i form av störningar (buller och lukt) från Högdalens verksamhetsområde bedöms vara godtagbara då de inte skiljer sig från förutsättningarna för verksamheten på den befintliga förskolan på Skolfilmen 1.

Tidplan

Samråd: 26 maj- 6 juli 2020
Granskning: november 2020
Antagande: februari 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av nödvändiga avtal.
- Exploatören SISAB svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 27 jan 2017 att anvisa mark för förskola inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Skolfilmen till SISAB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan 5057 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av del av fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Marken är naturmark som idag består av berghällar och barrskog. Området används för rekreation.

Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas en ny fastighet för det området som övergår från parkmark till kvartersmark för förskola genom

avstyckning från Örby 4:1. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.

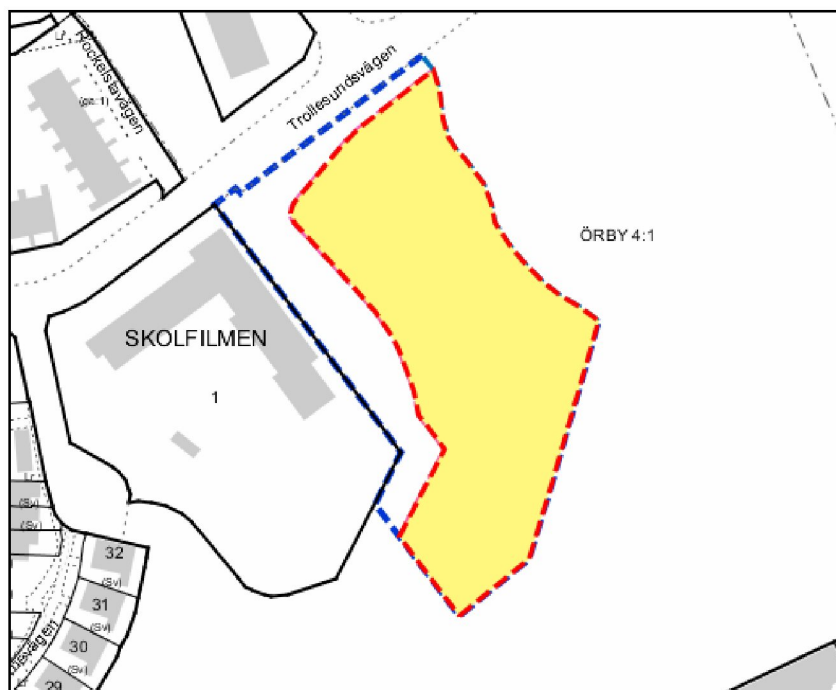


Bild 34. Figuren illustrerar det område som avses avstyckas från Örby 4:1. Rödgult område bildar en fastighet för förskola.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av ledningar. Marken inom kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och att vidta samt bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av den nya fastigheten.

Ledningar

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

Grönkompensation

Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet som en del av programmet för del av Trollesundsvägen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, El/Tele, Fjärrvärme
Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) ska exploatören hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten AB:s anvisningar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.