

Handläggare
Renoir Danyar
Telefon 08-508 26 659**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av:****Kv. Diabilden m.m. vid korsningen
Grycksbovägen-Örbyleden (300 bostäder),
Dnr 2011-21743****Del av Örby 4:1, del av området vid kv.
Färgfilmen vid Trollesundsvägen (50 bostäder),
Dnr 2012-06916****Del av Örby 4:1 vid kv. Framkallningen vid
Trollesundsvägen (105 bostäder),
Dnr 2014-09119****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe
Lorentzi

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

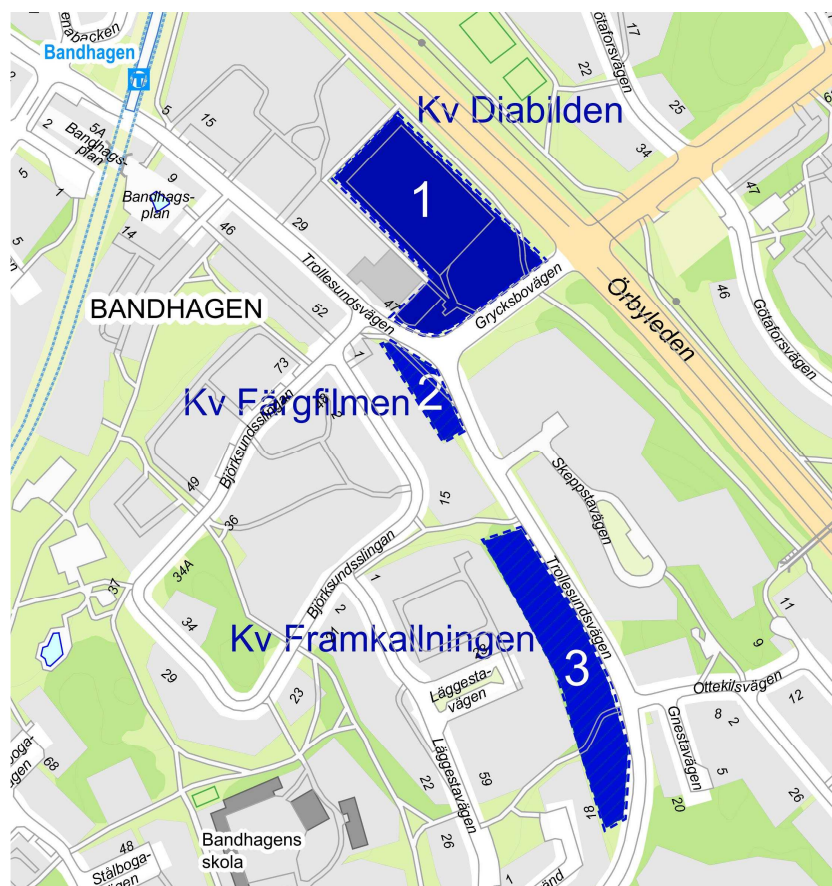
Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade tre olika områden kring Trollesundsvägen i Bandhagen till fyra byggherrar för att uppföra totalt ca 455 bostäder. Kvarteret Diabilden markanvisades till Bo Rätt i Stockholm (BORIS AB) och Svenska Hus, kvarteret Färgfilmen till Familjebostäder samt kvarteret Framkallningen till Wallenstam AB.

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

Eftersom dessa områden ligger kring Trollesundsvägen beslutade staden att ta fram ett planprogram i syfte att få en bra helhet och slå fast utgångspunkter och mål för den fortsatta planeringen. För

planprogrammet togs fram tre olika utredningar; landskapsanalys, barnkonsekvensanalys och en trafikutredning.



Planområdenas läge i stadsdelen

Kvarteret Diabilden (område 1) utgörs till stora delar av en bollplan och en liten skogsbeklädd kulle. Här föreslås ca 150 hyresrätter och ca 150 bostadsrätter, totalt ca 300 bostäder. I kvarteret kommer en ny bebyggelsestruktur än den som redovisades i programarbetet att studeras, bl.a. i syfte att bryta ned den storskaliga volymen i kvarter. Vid planområdets sydöstra del finns idag en transformatorstation som möjligen kan komma att behöva flyttas.

Kvarteret Färgfilmen (område 2) består av en bit naturmark som ska ge plats åt 50 hyresrätter.

Området vid kvarteret Framkallningen (område 3) består av naturmark vilket bebyggs med ca 70 bostadsrätter.

Förslaget möjliggör även en förskola med fyra avdelningar. Placering av den nya förskolan behöver utredas under det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslagen och anser att planområdenas direkta närhet till tunnelbanestationen är optimalt för nya bostäder. I det fortsatta planarbetet behöver bebyggelsens struktur inom kvarteret Diabilden samt volym, form och omfattning studeras närmare i alla kvarteren. Vid gestaltningen ska värden av samma dignitet som den omkringliggande kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen uppnås. Detta motiveras av att den ligger i ett väl exponerat läge och att den tillkommande bebyggelsen i sig ska utgöra ett värdefullt tillskott till miljön.

Vidare ska frågor om buller, risk och grönkompensation hanteras i detaljplanerna med stöd av de utredningar som gjorts i programmet.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Exploateringsnämnden har markanvisat tre olika platser till fyra olika byggherrar. Kvarteret Diabilden med området vid korsningen Grycksbovägen-Örbyleden markanvisades till Bo Rätt i Stockholm, BORIS AB, och Svenska Hus Service AB, området vid korsningen Trollesundsvägen-Grycksbovägen vid kvarteret Färgfilmen till AB Familjebostäder och området vid kvarteret Framkallningen till Wallenstam AB.

Exploateringskontoret har begärt detaljplaneändring för alla dessa områden för bostadsändamål.

Planändringen syftar till att skapa byggrätter för bostäder och förskola.

Planområdets läge och markägförhållanden

De tre olika planområdena är belägna kring Trollesundsvägen i närheten av Bandhagens centrum. All mark inom områdena ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden-Översiktsplan för Stockholm – anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utsedd som en av nio tyngdpunkter i staden. Tyngdpunkter är områden ska utredas för en mer omfattande förtätning. Det övergripande målet är att skapa mångsidiga och täta

stadsmiljöer med en stor blandning av boende, parker, verksamheter och service.

Gällande plan

Kvarteret Diabilden m m: PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Dp 8554, laga kraft vunnit september 1989. Gällande plan medger idrott, park, parkering och elnätstation.

Kvarteret Färgfilmen och kvarteret Framkallningen: PL 3544, fastställd 18 augusti 1950. Gällande plan medger park och allmänplats.

Kulturhistorisk klassificering

Stockholms stadsmuseum har angivit hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Stor hänsyn ska därför tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden. Bandhagen är ett av de främsta exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Stadsplanen bygger på idén om grannskapsenheter med rumsbildande, halvslutna kvarter och ett centrumtorg där den kommersiella och sociala servicen samlats.

Förutsättningar och förändringar

Befintliga förhållanden

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut 1952 – 1956. Genom att bygga låga hus med traditionellt formspråk, och spara rikligt med grönska mellan husen, ville arkitekter och planerare göra Bandhagen trivsamt. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och har förhållandevis låg exploateringsgrad. En stor del av bebyggelsen består av smalhus i tre våningar sammankopplade kring gårdar.

Arkitekturen är väl genomtänkt och lägenheterna i allmänhet ljusa och noggrant planerade. Centrum markeras med ett höghus och närmast tunnelbanestationen är en tätare bebyggelse av flerbostadshus placerad och i en ring utanför denna, en lägre och glesare bebyggelsestruktur. Husen ligger indragna från gatan och vänder oftast ryggen mot gaturummet, entréerna ligger mot gårdssidan. Förutom flerfamiljshus finns även lägre byggnader i form av småhus och radhus. Här finns också en del punkthus som bryter av och ger området en varierad karaktär.



Flygbild över centrumområde och omnejd

Bebyggelsen är typisk för sin tid och klassad som kulturminneshistoriskt värdefull av Stockholms Stadsmuseum. Under senare år har området börjat förtätas och då har även andra hustyper med högre och tätare struktur tillkommit. Den gamla gymnasieskolan har också gjorts om till bostäder. Här finns exempel både på kvartersformationer liksom lameller utmed gatan. Det finns flera högre hus i Bandhagen, två av dessa ligger nära centrum. Den äldre centrumskrapan är 12 våningar hög och det nyare bostadshuset intill idrottshallen har 11 våningar.

Kvarteret Diabilden m m

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyleden och Grycksbovägen och utgörs till största delen av en bollplan som tillhör den före detta gymnasieskolan. Vid planområdets sydöstra del finns en liten skogbeklädd kulle med berg i dagen. Sydväst om planområdet närmast Trollesundsvägen ligger två bostadskvarter och en idrottshall. Vid planområdets södra spets finns en transformatorstation. Ett parkeringsdäck i två plan ligger nordväst om området och i sydväst ligger två nyare bostadskvarter.



Kvarteret Diabilden sedd från Grycksbovägen



*Kvarteret Diabilden sedd från korsningen
Grycksbovägen/Trollesundsvägen*



Planområdets sydöstra del



Befintlig bebyggelse vid Trollesundsvägen i närheten av centrum

Kvarteret Färgfilmen

Området ligger utmed Trollesundsvägen i fonden på Grycksbovägen då man svänger av från Örbyleden i riktning mot Bandhagens centrum. Marken utgörs av en bit naturmark och sluttar upp från vägen mot ett befintligt lamellhus i tre till fyra våningar. Området är bevuxet med flera högre träd, bland annat några tallar. Grönskan hjälper bl.a. till att hålla bostadsbebyggelsen på avstånd från biltrafiken.



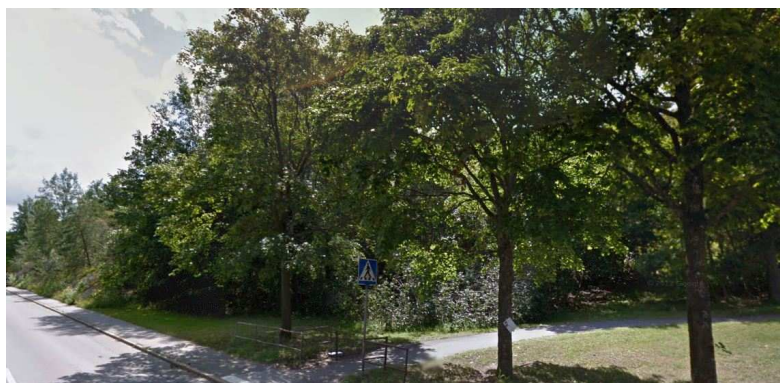
Kvarteret Färgfilmen sedd från öster



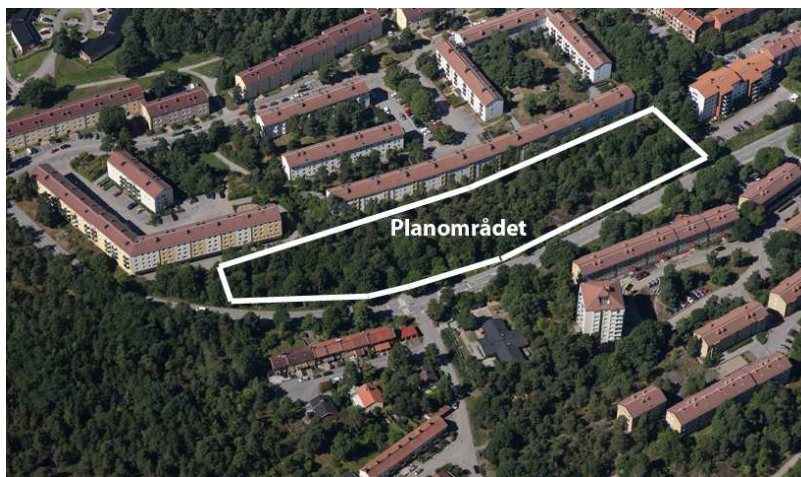
Vy mot kvarteret Färgfilmen sedd från Grycksbovägen

Kvarteret Framkallningen

Planområdet som markanvisades i april 2014 till Wallenstam AB, utpekades i programarbetet som en lämplig plats för exploatering. Området utgörs idag av skogsbeklätt berg i dagen som är påtaglig i planområdets norr och mittersta del. Den södra delen består däremot av en svacka. Nivåskillnaden mellan den lägsta och högsta delen inom tomten är därför ca 9,5 meter.



Planområdet sedd från Trollesundsvägen mot söder



Flygbild över kvarteret Framkallningen

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att skapa en bra helhet. Programmet belyser och analyserar förutsättningarna för att utveckla de områden som markanvisats. Det pekar även ut andra möjliga platser för ny bebyggelse.



Programområde markerat med gult. Området sträcker sig från Bandhagens före detta gymnasium till Högdalens företagsområde.

Detaljplanen för kvarteret Kopieramen, inringat området i bilden ovan, som markanvisades till Peab för att uppföra 50 småhus, kommer att initieras senare.

Programmets bebyggelseförslag

I programmet redovisas ett bebyggelseförslag inom kvarteret Diabilden som utgörs av en långsträckt lamell som följer utkanten av det markanvisade området och håller undan för naturmarkskullen vid korsningen. Bebyggelsens långsmala form skulle ge möjlighet att hantera frågor kring risk och buller. Dessutom möjliggör den en större, solbelyst gård.

Byggnadsvolymen planerades att delas upp och brytas ned i skala genom skillnader i våningshöjd, förskjutning av volymer och material. Förslaget gav totalt ca 300 bostäder i form av bostadsrätter och hyresrätter. En förskola föreslogs i en separat byggnad på gården eller i bottenvåningen på bostadshuset. Parkeringsplatser skulle i huvudsak anläggas utmed Örbyleden och under mark. Ett parkeringstal på 0,7 bilplatser per lägenhet föreslogs.

Inom *kvarteret Färgfilmen* föreslogs ett lamellhus i vinkel som följer formen på tomten och varierar i höjd. Mot norr föreslås en högre del på sju våningar respektive tre våningar mot söder. Förslaget hus inrymmer ca 50 hyreslägenheter. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen.

Parkering anordnas i husets källare och nås via den norra gaveln via Björksundsslingan. Ett p-tal på 0,7 platser/lägenhet anses vara acceptabelt.



Det planerade husets placering inom tomten.



Vy över förslaget hus sett från söder

Bandhagens entré

Det finns stor potential att utveckla området mellan korsningarna Örbyleden-Grycksbovägen och Grycksbovägen-Trollesundsvägen till en välkomnande entré som kan annonsera Bandhagen från Örbyleden och ge området identitet. Grycksbovägen bör ges en tydlig rumslig avgränsning och marken sydost därom kan tas omhand genom ny bebyggelse.

Korsningen Trollesundsvägen/Grycksbovägen

Korsningen Trollesundsvägen/Grycksbovägen fungerar idag otillfredsställande. Den otydliga utformningen skapar osäkerhet bland trafikanter om vad som gäller vilket förorsakar en mindre trafiksäker miljö. Att skapa en tydligare entré till Bandhagen förutsätter att Grycksbovägen byggs om. Två olika huvudalternativ har därför studerats; en cirkulationsplats och en ombyggd korsning.

Trollesundsvägen

Trollesundsvägen upplevs som otrygg av flera orsaker bl.a. för att det finns få trygga övergångar, många kör fortare än hastighetsbegränsningen och gångbanorna är smala. För att göra vägen mer trafiksäker kan gångbanorna breddas och körbanan minskas. Genomfart för tungtrafik bör också förbjudas och fler bevakade övergångställen bör planeras in.



Förslag på ombyggnad av Grycksbovägen och Trollesundsvägen

Park och rekreation

Inom programområdet är det framförallt två platser som pekas ut som särskilt värdefulla för utevistelse och fritidsliv - Bandhagens bollplan och Trollesundsskogen. Trollesundsskogen är av mycket stor betydelse för området och det finns många intressen som gör anspråk på den. Skogen upplevs som vild med stora uppväxta träd

och ett förhållandevis rikt djurliv. Både förskoleklasser och boende i området utnyttjar skogen flitigt i och med att den ligger så nära.

I både barnkonsekvensanalysen och landskapsanalysen lyfts Trollesundsskogen fram som mycket viktig både ur ett rekreativt och ekologiskt hänseende.

Buller och risk

Buller

Kvarteret Diabilden är trafikbullerutsatt. Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är stora delar av det markanvisade området bullerstört. Den ekvivalenta ljudnivån närmast Örbyleden och Grycksbovägen uppgår till mellan 65 och 69 dB(A). Huslängans fasad mot Örbyleden utsätts för hög bullernivå som övergår riktvärdet för god boendemiljö samt för risk för olyckor med farligt gods.

Även föreslagen byggnad inom *kvarteret Färgfilmen* får höga ljudnivåer vid fasaden mot Trollesundsvägen. De föreslagna strukturerna inom båda kvarteren möjliggör relativt tysta gårdar så att samtliga lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida.

Risk

Bebyggelsen inom *kvarteret Diabilden* utsätts för risk för olyckor med farligt gods från Örbyleden som är sekundär transportled för farligt gods. För att reducera risknivån för byggnation intill leden behöver säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Nordost om korsningen Grycksbovägen/Örbyleden ligger idag en bensinstation som dock inte bedöms utgöra någon risk eftersom skyddsavståndet mellan bensinstationen och föreslagna bostäder är större än 100 meter.

Programsamråd

Programsamråd skedde under tiden 2013-03-18 - 2013-04-29.

Under samrådet inkom 24 yttranden. I överlag tillstyrks bebyggelseförslagen inom kvarteret Diabilden och Färgfilmen men flera är negativa till förslaget att exploatera kvarteret Kopieramen i Trollesundsskogen. Framförallt handlar det om de natur- och rekreationsvärden som då kommer att gå förlorade. Andra frågor som diskuteras är kvarteret Diabildens närhet till Örbyleden och den buller- och riskproblematik som finns där liksom ledens viktiga trafikfunktion. Örbyleden är av riksintresse och ingår i omledningsnätet om Södra länken måste stängas av. Även behovet

att kompensera den fotbollsplan som kvarteret Diabilden byggs på är något som tas fram i ett par yttranden.

Utifrån de synpunkter som framförts under programsamrådet kommer följande frågor att studeras under detaljplaneprocessen:

- Gestaltning och placering av husen
- Trafiklösning
- Buller och riskfrågor
- Markundersökning av kvarteret Färgfilmen
- Dagvattensituation/hantering
- Avfallshantering
- Tillgänglighet
- Förskolefrågan

Föreslagna bebyggelser och riktlinjer

Kvarteret Diabilden

Även om den i programarbetet redovisade långsträckta lamellen kan funktionellt bidra till att skapa en solbelyst och tyst gård önskar kontoret även att pröva en annan kvartersstruktur för området i syfte att bryta ned den storskaliga volymen i mindre kvarter.

Bebyggelseförslaget beräknas inrymma ca 250-300 lägenheter i blandade storlekar inklusive en gruppbostad med sex lägenheter samt en förskola i en separat byggnad på gården eller i bottenvåningen på bostadshusen.

Kvarteret Färgfilmen

Den planerade byggnaden utgörs av ett lamellhus i vinkel i fonden på Grycksbovägen. Eftersom byggnaden blir en viktig del av den nya entrén till Bandhagen behöver formen ha ett tydligt och definierat förhållningssätt till korsningen men även till omgivningen. Vidare ska byggnaden gestaltas på ett sådant sätt att den får ett tydligt avslut på infarten till stadsdelen. Samtliga bostadsentréer kommer att placeras mot Trollesundsvägen för att förstärka mötet med gatan.

Höjdskillnaden inom tomten är upp till fem meter mot den befintliga bebyggelsen i sydväst varför ett garage på ett naturligt sätt kan anläggas under byggnaden. Garaget nås via en infart från Björksundsslingan vid den norra gaveln.

Förslaget inrymmer ca 50 hyresrätter.



Föreslagen placering av byggnaden, kv Färgfilmen.

Kvarteret Framkallningen

Förslaget innebär att fyra huskroppar, tre lameller och ett punkthus, i fem till åtta våningar, placeras vid Trollesundsvägen. I den norra delen av tomten reser sig en bergshöjd vilken medför ett glapp i den linjära bebyggelsestrukturen då punkthuset placeras vid planområdets allra nordligaste del medan lamellerna placeras i den södra delen. Alla bostadshusen förutom punkthuset, har entréer vända mot gatan. Punkthuset angörs via den nordvästra fasaden.

Planområdets gröna lummiga vegetation kan på ett naturligt sätt iordningställas till bostadsgård. Bebyggelsen i fråga om form, typ och volym är anpassade utifrån platsens förutsättningar, topografi, områdets karaktär och befintlig bebyggelse.

Förslaget inrymmer ca 105 bostadsrätter.

Parkering till de nya husen löses dels som markparkering dels i garage under de två sydligaste byggnaderna. Ett p-tal på ca 0,7 parkeringsplatser/lägenhet kan erhållas.



Situationsplan, kv Framkallningen.



Vy från norr, kv Framkallningen.

*Vy från söder*

Bil- och cykelparkering

Närheten till tunnelbanan gör att ett parkeringstal på 0,7 bilplatser per lägenhet är acceptabelt. Ett lägre p-tal kan övervägas såvida det planeras övervägande små lägenheter.

Ett cykelparkeringstal på 2,5 cyklar per lägenhet ska eftersträvas.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer initialt att genomförandet av detaljplanerna inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. De planerade byggnaderna bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna genom planavtal.

Planprocess och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att

planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Start-PM i SBN	11 september 2014
Samråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a – 3:e kvartalet 2015
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2015

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till bebyggelseförslagen. Det kommer innebära att en ny stadsbebyggelse om uppemot 455 bostäder i Bandhagen nära tunnelbanan. Detta kommer att kunna öka stadsmässigheten och tydligheten av entrén från Örbyleden till Bandhagen som i dag har en gles, ostrukturerad och odefinierad karaktär.

Projektet överensstämmer väl med det nyligen framtagna programmet för Trollesundsvägen och det ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där hyresrätter dominerar. Det bedöms också skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen. Vidare kan den föreslagna bebyggelsen inom kvarteret Färgfilmen och Framkallningen samt kvartersstrukturer inom kvarteret Diabilden väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som entrén får en annan karaktär än nuvarande odefinierade bakgata.

Det finns höga ambitioner att de tillkommande byggnaderna ska hålla hög arkitektonisk och stadsbildsmässig kvalitet. Här finns också möjligheter till lokaler i vissa av byggnadernas bottenvåningar.

Tillskottet bidrar på ett positivt sätt till områdets stadsbild och den lokala affärsverksamheten. Området har goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är byggnadernas arkitektoniska formspråk, dess gestaltning och påverkan på stads- och landskapsbilden samt dess samordning med befintliga bostadshus. Kvartersstrukturen inom kvarteret Diabilden behöver ses över genom att olika alternativa kvarterslösningar studeras. Exempelvis kan ett klassiskt stadskvarter prövas.

Vidare behöver buller och risk från Örbyleden samt angöring och parkering studeras vidare i det fortsatta planarbetet likaså placering av förskola och grönkompensation.

SLUT