

Handläggare
Noomi Bjerhagen
Telefon 08-508 27348**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid kv. Filmen i stadsdelen Bandhagen (50 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra ca 50 hyresrätter vid kvarteret Filmen i Bandhagen. Projektet ingår i Stockholmshusprojektet. Planområdet innefattar två platser - en vid lokalgatan Björksundslingan och en på kv Gulsdivan.

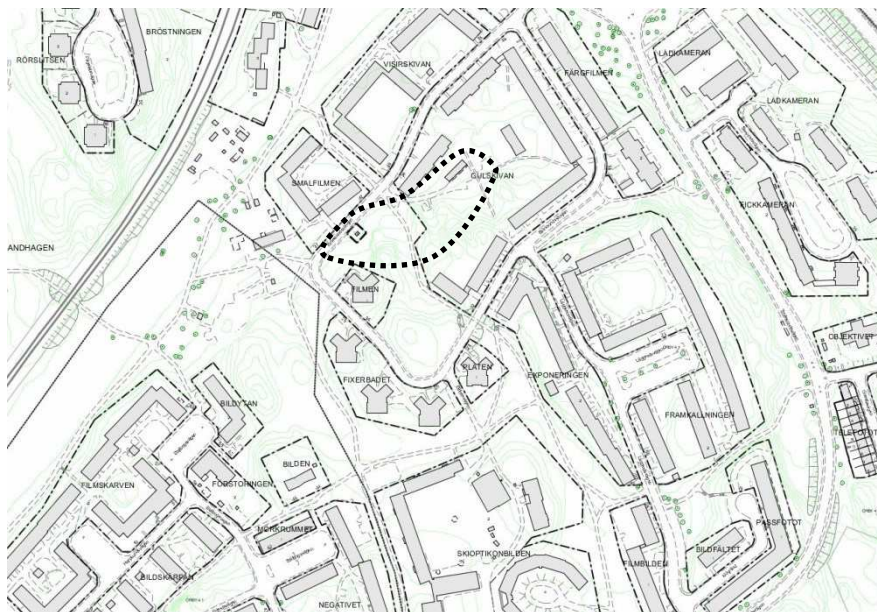
Marken vid Björksundslingan ägs av Stockholms Stad och Kv Gulsdivan ägs av Familjebostäder AB. Exploateringsnämnden anvisade 2016-03-10 området vid kvarteret Filmen till Familjebostäder AB. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen som anger att kompletteringsbebyggelse kan skapa mervärde i stadsmiljö och utveckla ett områdes identitet. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.



Orienteringskarta. Planområdet markerat med en ring

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ca 50 bostäder vid kv Filmen och på kv Gulsdivan i Bandhagen. Projektet ingår i Stockholmshusprojektet med avsikt att skapa bostäder med rimliga hyror.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger vid Björksundsslingan i Bandhagen och avgränsas av bebyggelse i tre våningar samt punkthus om sex våningar. Marken består av naturmark och delar av en gårdsmiljö. I väster finns entrén till Bandängen.

Markägoförhållanden

Exploateringsnämnden anvisade 2016-03-10 den ena delen av det aktuella planområdet till Familjebostäder. Familjebostäder äger sedan tidigare kv Gulsdivan.

Stockholmshus

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. De kommunalägda bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande. Mot denna bakgrund har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret fått i uppdrag av kommunfullmäktige att tillsammans ta fram ett nytt koncept för bostadshus. Projektet kallas Stockholmshusen.

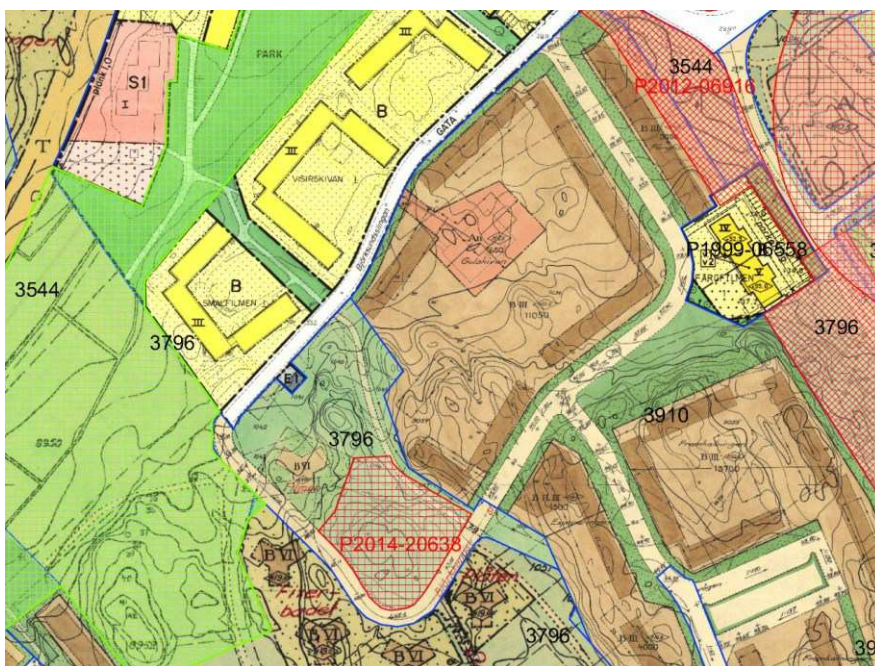
Projektet innebär att 3500-5000 bostäder av stockholmstyp ska vara byggstartade till och med 2020. Bostadsprojekten fördelas i 2 etapper per år. Detta projekt ingår i etapp två. Konceptet innebär produktion av bostadshus tillsammans med ett utvecklat arbetssätt för att snabbare kunna skapa förutsättningar för fler hyreslägenheter med rimliga hyror.

Tidigare ställningstaganden

Enligt Översiktsplanen är Bandhagen ett område med tät stadsbebyggelse.

Gällande detaljplan är PL 3796, fastställd 1950, anger park och allmän plats.

Planarbete pågår i angränsande område inom kv Filmen strax söder om planområdet. Det är i samrådsskede med Dnr 2014-20638.



Planmosaik.

Nuvarande förhållanden

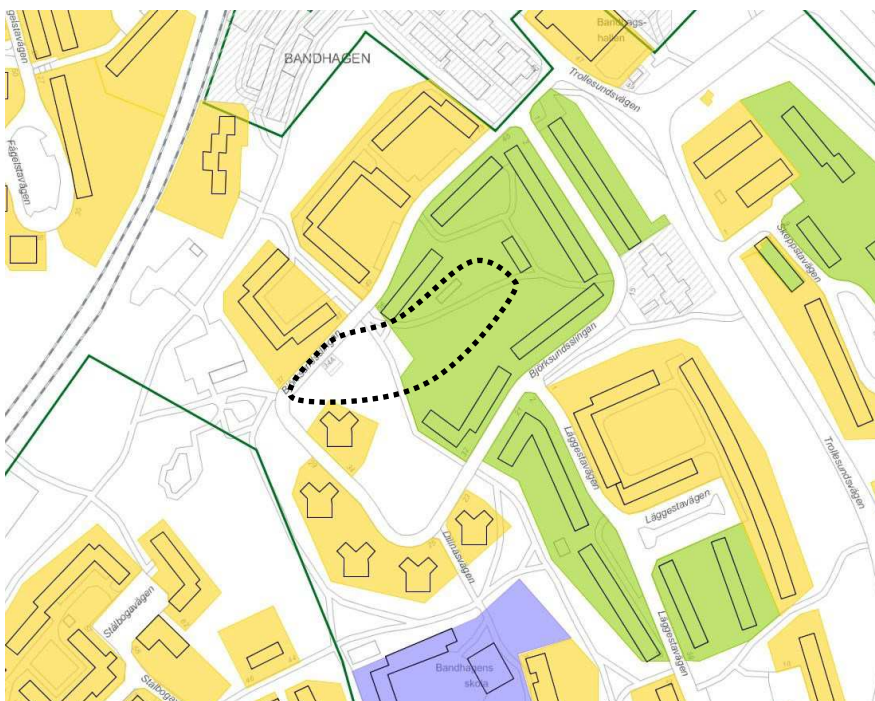
Merparten av den planerade bebyggelsen i Bandhagen uppfördes under 1950-talet och består av smalhusbebyggelse i tre våningar samt viss gruppbebyggelse med punkthus och stjärnhus i fyra eller sex våningar. Stadsdelens planmönster är representativt för de stadsbyggnadsideal som var rådande på 1940-talet och består av grannskapsenheter.

Tunnelbanestationen invigdes 1954 samt ett mindre butikscentrum med butiksgata och ett nio våningar högt punkthus. Omgivande kvarter är grupperade i bostadsenkla kring stora gårdar och med riklig naturmark bevarad mellan husen.

På platsen vid Björksundsslingan finns det berg i dagen och några stora stenblock samt ett antal större träd. Längs planområdets östra sida går ett gångstråk genom storkvarteret gulskivan.

På platsen inne på kvarteret Gulskivan finns en lekplats och en tvättstuga. Det finns en angöringsgata som leder in till platsen.

Bebyggelsen vid planområdet är kulturhistoriskt intressant. Den har såväl grön som gul klassning i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.



Stockholms stadsmuseums klassificering.

Planförslaget



Situationsplan som visar preliminär placering

Längs Björksundsligan föreslås ett lamellhus och vid kv Gulskivan föreslås ett punkthus. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska följa de principer som finns uppsatta för stockholmshusen.

Planområdet vid Björksundsligan



Planområdet sett ifrån Björksundsligan.

Lamellhuset stärker gaturummet med sin placering. Anpassning till platsen innebär att minsta möjliga intrång görs i naturmarken. Den nya byggnaden föreslås bli fyra våningar hög för att anpassas till den befintliga skalan. Parkering ombesörjs genom markparkering.

Planområdet på gården vid kvarteret Gulskivan



Planområde vid kv Gulskivan.



Planområde vid kvarteret Gulskivan. Fotomontage med husvolym.

Placeringen av punkthuset anpassas för att göra så litet intrång som möjligt i den befintliga naturmiljön. En befintlig körväg in på gården kan utnyttjas till angöring till de nya bostäderna på gården. Den nya byggnaden föreslås bli 4-5 våningar hög för att anpassas till omkringliggande hus. Parkering ombesörjes genom markparkering. Parkeringsstalet för bilplatser ska följa *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm*.

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- Placering av byggnader och volymstudier för god anpassning till omgivningen
- Entréers placering mot gata och gård
- Naturvärden på platsen
- Angöring och trafik i anslutning till bostäderna
- Parkeringslösningar både för bil och cykel

- Omhändertagande av dagvatten inom planområdet
- Sophanering
- Buller
- Solstudier (tillkommande bebyggelses påverkan på de omkringliggande husen)

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

De föreslagna byggnaderna är tänkta att utgöra ett nutida tillskott i Bandhagen men samtidigt ansluta sig till omgivningen när det gäller skala och volym. Den nya bebyggelsen placeras utmed gatan för att stärka gaturummet samt förtydliga entrén till parken. Föreslagna husvolymerna bedöms kunna bli ett välanpassat tillägg i befintlig bebyggelsestruktur.

Park, natur och rekreation

På platsen för planförslaget finns ett antal större stenblock som ger platsen karaktär. Under planarbetet kommer det att utredas hur denna karaktär kan bevaras och hur kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmärk kan utföras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen som ligger runt planområdet är smalhus från 50- talet samt punkthus i 6-8 våningar. Gårdarna är väl tilltagna i området. Nya hus bedöms kunna gestaltas för att smälta in i miljön.

Buller

Planområdet ligger inte i en bullerutsatt miljö.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet beräknas redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidplan

Start PM i SBN	16 juni 2016
Antagande i SBN	Kvartal 4 2017

Planavtal kommer att upprättas med Familjebostäder AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder i form av så kallade Stockholmshus. Projektet överensstämmer väl med Stockholms översiktsplan som anger att kompletteringsbebyggelse kan skapa mervärde i stadsmiljö och utveckla ett områdes identitet.

Ett lågt parkeringstal är en förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur på ett positivt sätt. Uppvuxna träd och hållmark ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT