

Handläggare
Erik Isacson
Telefon 08-508 27 301Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hålkälen 1 i Bandhagen (35 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Tomträttsinnehavaren Bertil Strömberg Fastighets AB önskar upprätta ytterligare flerbostadshus inom fastigheten Hålkälen 1 för att möjliggöra fler bostäder. Exploateringsnämnden anvisade mark för uppförande av bostäder 2017-12-07.

Hålkälen 1 är belägen cirka 100 m från Bandhagens centrum och tunnelbana. Planförslaget innebär att befintlig garagelänga mot nordost rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse i tre-fyra våningar. Byggrättens utbredning och volym utifrån fastighetens och omgivningens förutsättningar ska utredas inledningsvis i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att möjliggöra fler bostäder i ett centrumnära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att planarbetet påbörjas.

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

UTLÅTANDE

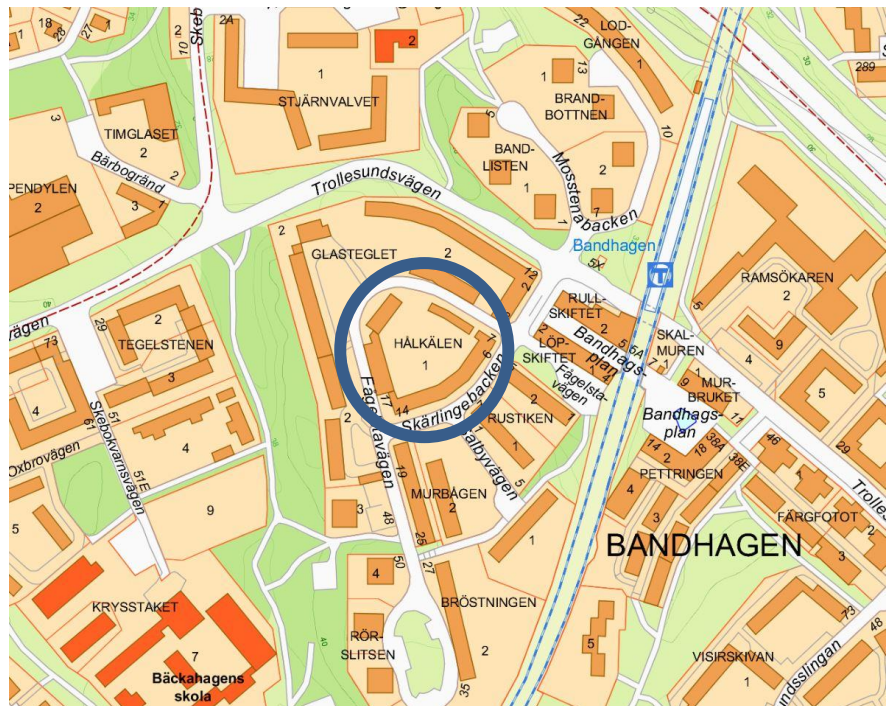
Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse inom kvarteret samt att pröva uppförande av nya flerbostadshus inom kvarteret.

Bakgrund

Plandata

Kvarteret Hålkälen ligger inom stadsdelen Bandhagen och är beläget mellan Fågelstavägen och Skärlingebacken, cirka 100 m väster om Bandhagens tunnelbanestation. Kvarteret utgörs av en fastighet, Hålkälen 1.



Karta som visar kvarteret Hålkälen, tillika planområdet, inom cirkeln.

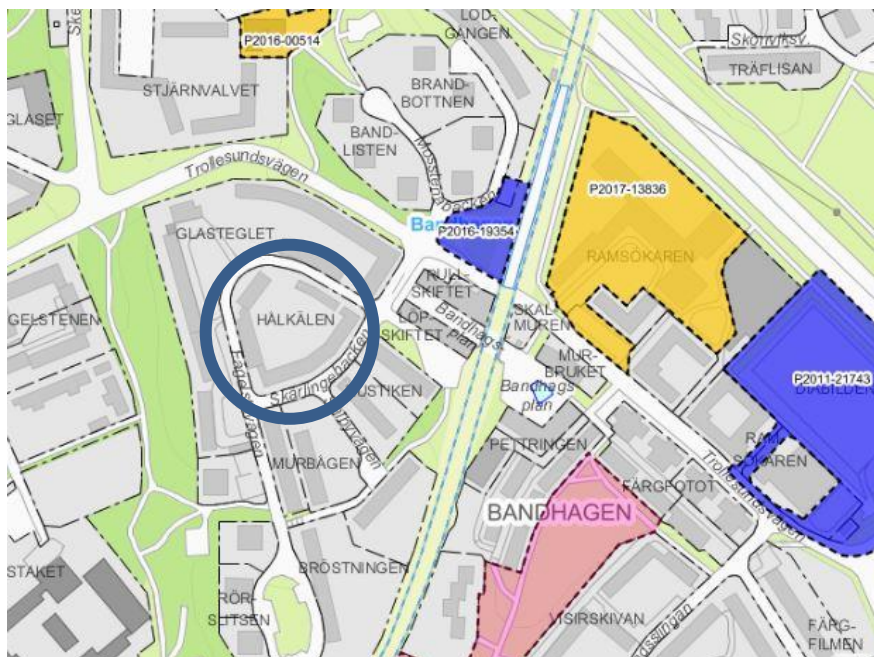
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är PL3544 från 1950.

Pågående detaljplan

Inom närområdet pågår arbete med flera detaljplaner. Närmast planområdet är det:

- P2017-13836 (Ramsökaren 2 och 4)
- P2016-19354 (Del av Örby 4:1 och del av Lodgängen 2)
- P2016-00514 (Stjärnvalvet 2)
- P2011-05427 (Högdalens centrum)



Karta som visar kvarteret Hålkälen, inom cirkeln, och pågående planarbeten i området.

Markägoförhållande

Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bertil Strömberg Fastighets AB. Exploateringsnämnden markanvisade 2017-12-07 mark för nya bostäder till befintlig tomträttsinnehavare.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Området för planens utbredning är markerat som stadsutvecklingsområde – komplettering. De stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen ska främst tas till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt genom att bygga om befintliga gator till stadsgator kantade av bebyggelse.

Riksintresse

Kvarteret och närområdet omfattas inte av något riksintresse.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området ligger i Bandhagen, ca 100 m från Bandhagens centrum och tunnelbana. Bandhagens centrum är ett tunnelbanecentrum omgivet av lamell- och punkthus i sparad naturmark.

I huvudsak är de angränsande smalhusen tre-fyra våningar och följer den kuperade topografin. Trafiken är separerad genom gågatan i centrum, säckgator in i bostadskvarteren och matargator runt stadsdelen. Det aktuella kvarteret är ett halvöppet grannskapskvarter med en garagelänga mot Fågelstavägen.

Kulturmiljö

Området kan beskrivas som bebyggt med grannskapsenheter, vilket innebär att bebyggelsen organiseras i relativt slutna kvartersformer med bostadsgårdar och definierade gaturum. Landskapets särdrag är en inspirationskälla till parkutformning och bostadsgårdar.

I Stadsmuseets klassificeringskarta är kvarteret gulklassat, liksom de flesta byggnaderna i närheten förutom två lamellhus på Skärlingebacken som är grönklassade. Klassificeringen innebär att kvarteret har en bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden. Kvarteret ingår i ett område som Stadsmuseet bedömt som kulturhistoriskt särskilt värdefullt.

Natur

Bostadsgården sydväst om befintlig garagebebyggelse har höga värden med lek- och rekreationsytor. Miljöförvaltningen bedömer att de rekreativa naturvärden som påverkas inte har så höga värden att bebyggelse bör undvikas.

Kollektivtrafik och trafik

Kollektivtrafikläget är mycket bra med både tunnelbana och bussar som går från Bandhagens centrum. Huvudstråk för cykel finns ca 200 m bort i Bäckahagens park.

Tillgänglighet

Området är kuperat med lutningarna på omgivande gator mellan 6 – 9 %. Bostadsgården är mycket kuperad, i vissa delar närmare 18%.

Miljö

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om risk för markförorening på platsen. Vid rivning av garage bör uppmärksamhet riktas mot eventuella föroreningar i mark och byggnader.

Miljö kvalitetsnormen överskrids inte. Bullernivåerna är under 55 dB längs Fågelsta-vägen.

Riskfrågor

Marken inom området utgörs av berg och bedöms inte vara något problem för en ny bebyggelse.

Service, idrott och kultur

Kvarteret ligger ca 300 – 500 m från Bäckahagens park och Bandängen, vilka har höga rekreativa värden enligt sociotopkartan. Inom 100 m ligger Bandhagens centrum där flera olika servicefunktioner finns lokaliserade. Inom 200 m finns Bäckahagens skola (F-9).

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintliga infrastrukturlösningar utan större justeringar.

Planförslaget

Inom fastigheten förslås befintlig garagelänga i nordost rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse i en höjd om tre-fyra våningar. Ny bebyggelse kan komma att ha en förskjuten takfot i höjd för att bättre anpassa bebyggelsen till områdets topografi. Entréer till bostadshus ska i första hand placeras mot gata. Ny bebyggelse ska ges en samtida gestaltning av hög kvalité och innergårdens grönska och värden ska värnas. Under planarbete ska det studeras om en del av bebyggelsen kan placeras inne på bostadsgården.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Detaljplanen ska pröva möjligheten att förtäta med fler bostäder inom fastigheten Hålkälen 1. Antalet bostäder styrs av hur stor byggrätt som det är lämpligt att möjliggöra utifrån fastighetens och omgivningens förutsättningar.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i området ger bättre underlag för lokal service.

Kulturmiljö i en växande stad

I framtagandet av detaljplanen ska kulturmiljöns värden belysas och redovisas i planbeskrivningen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Om planförslaget möjliggör bebyggelse på delar av bostadsgården, ska planbeskrivningen belysa barnkonsekvenserna utifrån planens genomförande.

Trafik och mobilitet

Planförslaget möjliggör bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Genom detaljplanen blir det möjligt att uppföra nya bostadshus inom ett område som till stor del präglas av lamellhus från 1950-talet. Med god gestaltning kan de nya byggnaderna tillföra ett nutida inslag i denna miljö.

Kulturliv, idrott och rekreation

Viss växtlighet och rekreationsyta på bostadsgården kan komma att försvinna om ny bebyggelse placeras bostadsgården. Detaljplanen ger möjlighet för fler människor att bo i ett läge nära god kollektivtrafik, vilket ger möjlighet att enkelt ta sig till olika former av aktiviteter och kulturliv.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Detaljplanen ska undersöka hur ekosystemtjänsterna påverkas genom den föreslagna förändring som sker av kvarteret.

Målsättningen ska vara att en god gestaltning och utformning på den nya bebyggelsen ska skapas i samverkan med de gröna värden som finns inom fastigheten.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I detaljplanen ska det utredas hur buller, luftkvalitet, markföroreningar, riskfrågor och eventuell översvämningsrisk påverkar området och hur de ska kunna hanteras.

Teknisk försörjning

Den preliminära bedömningen är att ingen kapacitetsstärkande åtgärd behövs för att tillgodose de nya bostäderna med teknisk försörjning.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-pm	september 2019
Samråd	februari 2020
Granskning	september 2020
Antagande	januari 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Bertil Strömberg Fastighets AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att den föreslagna förändringen av fastighetens bebyggelse är lämplig att utreda och pröva i en planprocess. Processen kommer få utröna till vilken omfattning det är lämpligt att bebygga fastigheten, med utgångspunkt från dess innergård med växtlighet av värdefull karaktär.

De största intressekonflikterna bedöms vara hos boende nordost om Fågelstavägen som kan få sina utblickar förändrade då en nuvarande lägre garagebyggnad på motstående sida av gatan kan komma att ersättas med en högre ny bebyggelse, vilket är en normal förändring i en växande stad med stort behov av nya lägenheter

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT