

**Handläggare**  
Renoir Danyar  
Telefon 08-508 26 659**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av:****Kv Diabilden m m vid korsningen  
Grycksbovägen-Örbyleden (300 bostäder)****Del av Örby 4:1, del av området vid kv Färgfilmen  
vid Trollesundsvägen (50 bostäder)****Del av Örby 4:1 vid kv Framkallningen vid  
Trollesundsvägen (70 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Eva Nyberg-Björklund      Bo Bergman      Anette Scheibe

**Sammanfattning**

Exploateringskontoret markanvisade under perioden juni 2011 - mars 2014 fyra olika områden kring Trollesundsvägen i Bandhagen till fem byggherren för att uppföra totalt ca 470 bostäder.

Tre av dessa områden (kvarteret Diabilden m m, området vid kv Färgfilmen och området vid kv Kopieramen) omfattades av ett programarbete som togs fram för områden kring Trollesundsvägen i syfte att få till en bra helhet och slå fast utgångspunkter och mål för den fortsatta planeringen. Det fjärde området, området vid kv Framkallningen, har i programarbetet angetts som en lämplig plats för exploatering vilket markanvisade i april 2014 till Wallenstam AB.

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

Kvarteret Kopieramen, beläget inom Trollesundsskogen, som markanvisades till Peab för att uppföra 50 småhus tas inte upp i detta startpromemorian av administrativa skäl.



Planområdets läge i stadsdelen

Kvarteret Diabilden och intilliggande mark (område 1) är markanvisad till Bo Rätt i Stockholm, BORIS AB och Svenska Hus Service AB. Området utgörs till stora delar av en bollplan och en liten skogsbevädd kulle. Här föreslås ca 300 hyresrätter och bostadsrätter, 150 bostäder vardera.

Området vid kv Färgfilmen (område 2) är markanvisat till AB Familjebostäder. Det utgörs idag av en bit sparad naturmark som ska ge plats åt 50 hyresrätter. Området vid kv Framkallningen

(område 3) som är markanvisat till Wallenstam AB, 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.

Föreslagen bebyggelse inom kv Diabilden kan medföra att befintlig transformatorstation behöver flyttas till ett nytt område vid kv Färgfilmen.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och anser att planområdets direkta närhet till tunnelbanestationen är optimalt för nya bostäder. I det fortsatta planarbetet behöver bebyggelsens struktur, volym, form och omfattning studeras närmare, likaså med gestaltningen eftersom den ligger i ett väl exponerat läge.

Vidare är buller, risk och grönkompensation är viktiga frågor att utredas.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund och syfte**

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

Exploateringskontoret har begär detaljplaneändring för alla dessa områden för bostadsändamål.

Planändringen syftar till att skapa byggrätter för bostäder och en förskola.

### **Planområdets läge och markägförhållanden**

De tre olika planområden är belägna kring Trollesundsvägen i närheten av Bandhagens centrum. All mark inom de tre områden ägs av Stockholms kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

## Översiktsplan

I Promenadstaden -Översiktsplan för Stockholm – anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdelen Högdalen är i översiktsplanen utsetts som en av nio tyngdpunkter i staden. Dessa 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

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

Områden vid kv Färgfilmen och kv Framkallningen gäller PL 3544, fastställd 18 augusti 1950. Gällande plan medger parkändamål.

Området vid kv Framkallningen: PL 3544, fastställd 1 augusti 1955 och Pl 5057A, fastställd 3 mars 1958. Gällande planer medger park, allmänplats och allmänt ändamål.

## Planprogram

Ett planprogram togs fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att få till en bra helhet. Tanken är att belysa och analysera förutsättningarna för att utveckla de områden som markanvisats men även hitta andra möjliga bebyggelseområden.



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

Programmets utgångspunkter föranledde tre olika utredningar: landskapsanalys, barnkonsekvensanalys och en trafikutredning.

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

I överlag tillstyrks förslaget att exploatera kvarteren 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. De flesta sakägare och övriga boenden som framfört synpunkter har ungefär samma önskan, bland annat den att Trollesundsskogen ska bevaras. Dessutom framförs oro över de föreslagna husens placering i kvarteret Kopieramen, i närheten av Högdalens företagsområde och de problem med buller och lukt som flera kringboenden vittnar om. Oro finns även över att de egna husen ska komma att påverkas mer genom att den buffertzonen av träd som idag finns mellan hus och industri då kommer att försvinna.

### **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, försökte arkitekter och planerare att göra Bandhagen så trivsamt som möjligt. 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 markerades med ett höghus och närmast tunnelbanestationen placerades en tätare bebyggelse av



flerbostadshus och i en ring utanför denna, lägre och glesare bebyggelse struktur. 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 centrum område och omnejd

Bebyggelsen är typisk för sin tid och klassad som kulturminneshistoriskt värdefull av Stockholms Stadsmuseum. Men 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.

#### Kv Diabilden m m:

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyleden och Grycksbovägen och utgörs företrädesvis av en bollplan som tillhör den före detta gymnasieskolan. Vid planområdets sydöstra del finns en liten skogsbeklädd 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.



Kv Diabilden sedd från Grycksbovägen



Kv Diabilden sedd från korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen



Planområdets sydöstra del





Befintlig bebyggelse vid Trollesundsvägen i närheten av centrum.

### Kv 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 sparad 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 till att hålla bostadsbebyggelsen på avstånd från biltrafiken i annat fall används den egentligen inte till någonting annat än att göra området lite grönare.



Kv Färgfilmen sedd från öster

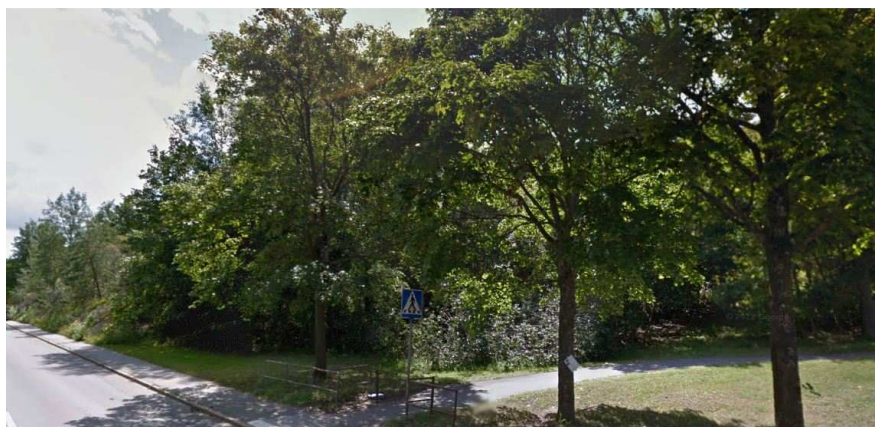




Vy mot kv Färgfilmen sedd från Grycksbovägen.

### Kv Framkallningen

Planområdet som markanvisades i april 2014 till Wallenstam AB, utpekades i programarbetet som en lämplig plats för exploatering. Området utgörs idag av skogsbeklädd berg i dagen som är påtaglig i planområdets norr och mittersta del. Den södras 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 kv Framkallningen

## Förslaget

### Kv Diabilden

Den föreslagna byggnaden utgörs av en långsträckt lamell som löper parallellt med Örbyleden i riktning mot sydöst och håller undan för naturmarkskullen vid korsningen.

Byggnadens långsmala form ansluter sig till formen på en hel del annan bebyggelse i Bandhagen. Formen är ramtagen med hänsyn till risk och buller från Örbyleden. Dessutom möjliggör den tillskapandet av en större, solbelyst gård.

Den långsträckta byggnaden föreslås brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak, skillnader i våningshöjd, förskjutning av volymer, material, behandling av balkonger och fönster.

Bebyggelsen trappas ned i höjd från tio våningar i nordväst, vid det befintliga parkeringsgaraget, till tre våningar i korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen.

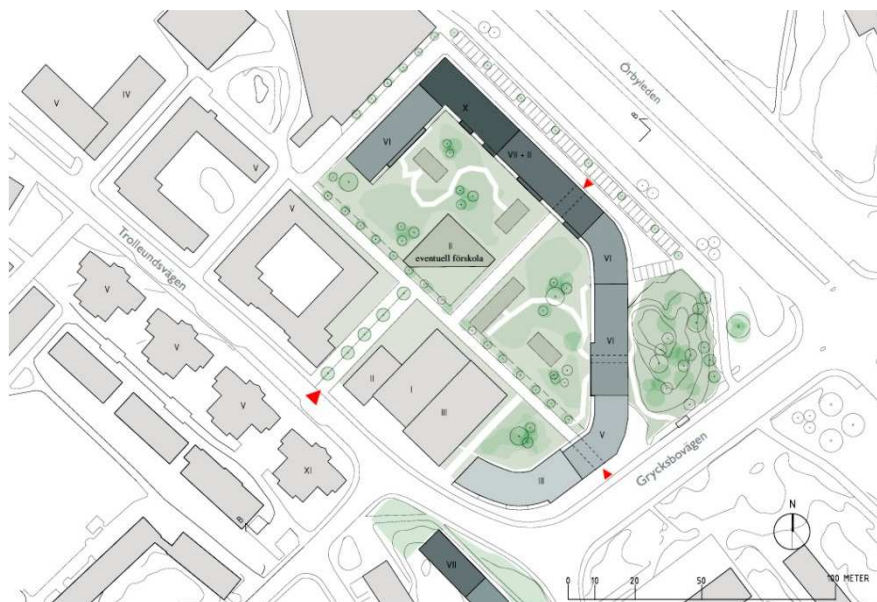
Bebyggelseförslaget beräknas inrymma ca 250-300 lägenheter i blandade storlekar inklusive en gruppbostad med sex lägenheter samt en förskola i en separat byggnad på gården eller i bottenvåningen på bostadshuset.

Bebyggelsens avlånga och böjda form medför att befintlig eltransformator behöver flyttas.

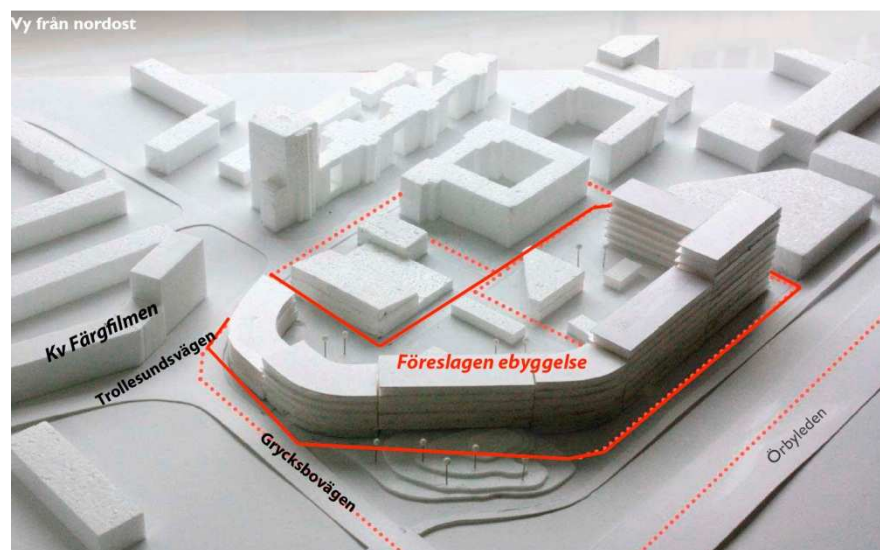
En kvartersgata med parkeringsplatser föreslås anläggas vid bebyggelsens nordöstra länga utmed Örbyleden. En del parkeringsplatser kommer även att finnas på gårdssidan av kvarteret för att skapa liv och rörelse kring huset. Resterande



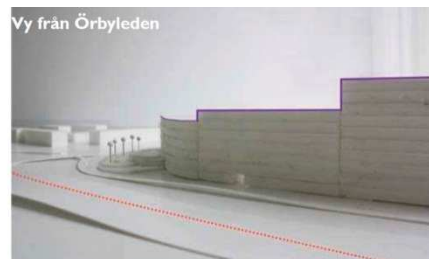
parkeringsplatser kommer att anordnas i garage under bebyggelsen och gården.



Situationsplan



Volymstudie över föreslagen bebyggelse inom kv Diabilden





### Kv Färgfilmen

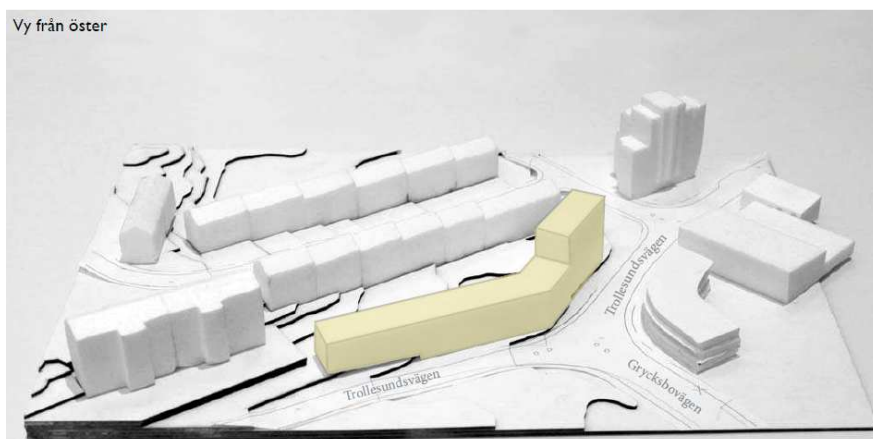
Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett lamellhus i Vinkel och följer formen på tomten. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen med förgårdsmark och med en bottenvåning en halv trappa upp. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Förslaget inrymmer ca 50 hyresrätter.



Föreslagen placering och form av byggnaden

Mot norr, intill det befintliga punkthuset i elva våningar, föreslås en högre del på sju våningar. På grund av markens höjning och för att behålla samma takfot på husets lägre del så utförs denna med två olika våningstal i fyra respektive tre våningar.

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.



Volymstudie över föreslaget hus inom kv Färgfilmen

**Kv Framkallningen**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt.

**Bil- och cykelparkering**

Närheten till tunnelbanan gör att ett parkeringstal på 0,7 bilplatser per lägenhet är acceptabelt. Dock ett lägre p-tal kan övervägas såvida antal smålägenheter är överväldigande.

Ett cykelparkeringstal på 2,5 cyklar per lägenhet eftersträvas.

**KONSEKVENSER FÖR MILJÖN****Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer initialt att genomförandet av detaljplanen 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 21 augusti 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 planförslagen och anser att det här blir det första beslutet för en ny stadsbebyggelse om uppemot 420 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 föreslagen bebyggelse 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 arkitektoniskt och stadsbildsmässigt hålla hög 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, 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 och inom kv Diabilden behöver ses över och olika alternativa kvarterslösningar exempelvis klassiskt stadskvarter ska studeras.

Vidare behöver buller och risk från Örbyleden, angöring och parkering studeras likaså med placering av förskola och grönkompensation.

SLUT