

HandläggareEva Nyberg-Björklund
Tfn 08-508 275 42**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria av förslag till detaljplan för del
av Örby 4:1 vid kvarteret Filmen i stadsdelen
Bandhagen****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Sammanfattning

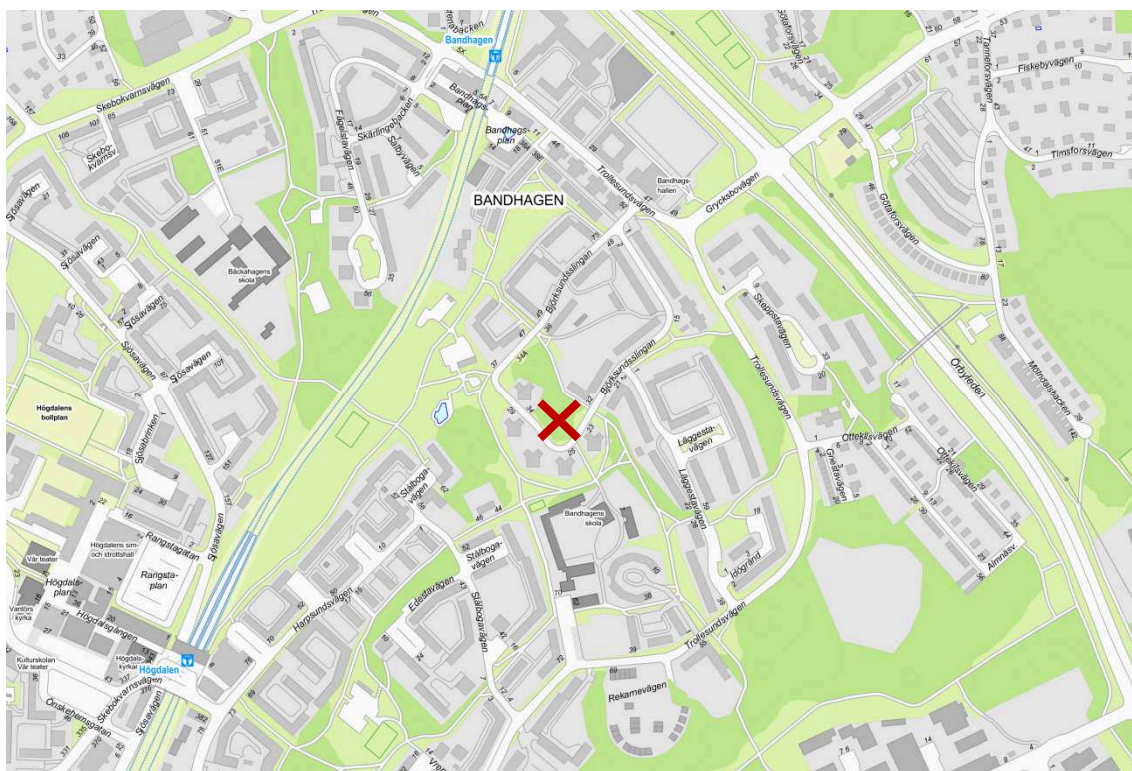
Bebyggelseförslaget innebär ett tillägg med en mindre grupp av flerbostadshus vid Björksundsslingan södra del. Det kommer att öka tätheten i stadsstrukturen och ge närliggande centrum ökat underlag för utveckling. Projektet överensstämmer väl med stadens översiktsplan.

Projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med fina boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen innebär visst ingrepp i naturmark men säkerställer också kvarvarande sådan. Parkeringsplatser för bilar föreslås vara 0,2-0,3 platser/lgh samt för cyklar minst 2,0 platser/lgh.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har gett en markanvisning för 40 lägenheter till Maxera AB (2014-11-13). Maxera planerar att bygga smålägenheter; ett- och mindre tvåor.

Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens bostadsmål. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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



Översiktskarta med planområdet markerat.

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg av bostadsbebyggelse i ett befintligt punkthusområde. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens bostadsmål.

Exploateringsnämnden har gett en markanvisning för 40 lägenheter till Maxera AB inom aktuellt område (2014-11-13). Exploateringskontoret har sökt om planändring för att möjliggöra bebyggelse med flerbostadshus.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 intill kvarteret Filmen vid Björksundsslingan i Bandhagen.

Planområdet ligger inom 600 meters promenadväg till Bandhagens centrum, samt 700 meter till Högdalens centrum, med service, butiker och tunnelbana. Större rekreationsområden, skola, dagis och idrottsplats finns i närområdet.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I *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.

Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

Aktuellt projektet utgör en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Gällande plan

Inom planområdet gäller Stadsplan för del av stadsdelen Örby (Bandhagen), Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, där området anges som parkmark.



Flygfoto norrut med planområdet markerat.

Tidigare detaljplaneförslag

Planläggning av aktuellt område har varit aktuellt tidigare (dnr 2010-10187-54) men avslutades efter samråd 2012.

Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen

I Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen, framtagen av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen år 2006, görs bedömningen att den aktuella platsen är lämplig att pröva för ny bebyggelse med förutsättning att hänsyn tas till angränsande stjärnhus som har ett högt kulturhistoriskt värde. Området redovisas som del i värdefull övergripande och rekreativ grönstruktur. Befintlig gång- och cykelväg öster om planområdet utpekas som en viktig koppling.

Kulturhistorisk klassificering

Stadsmuseet 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.

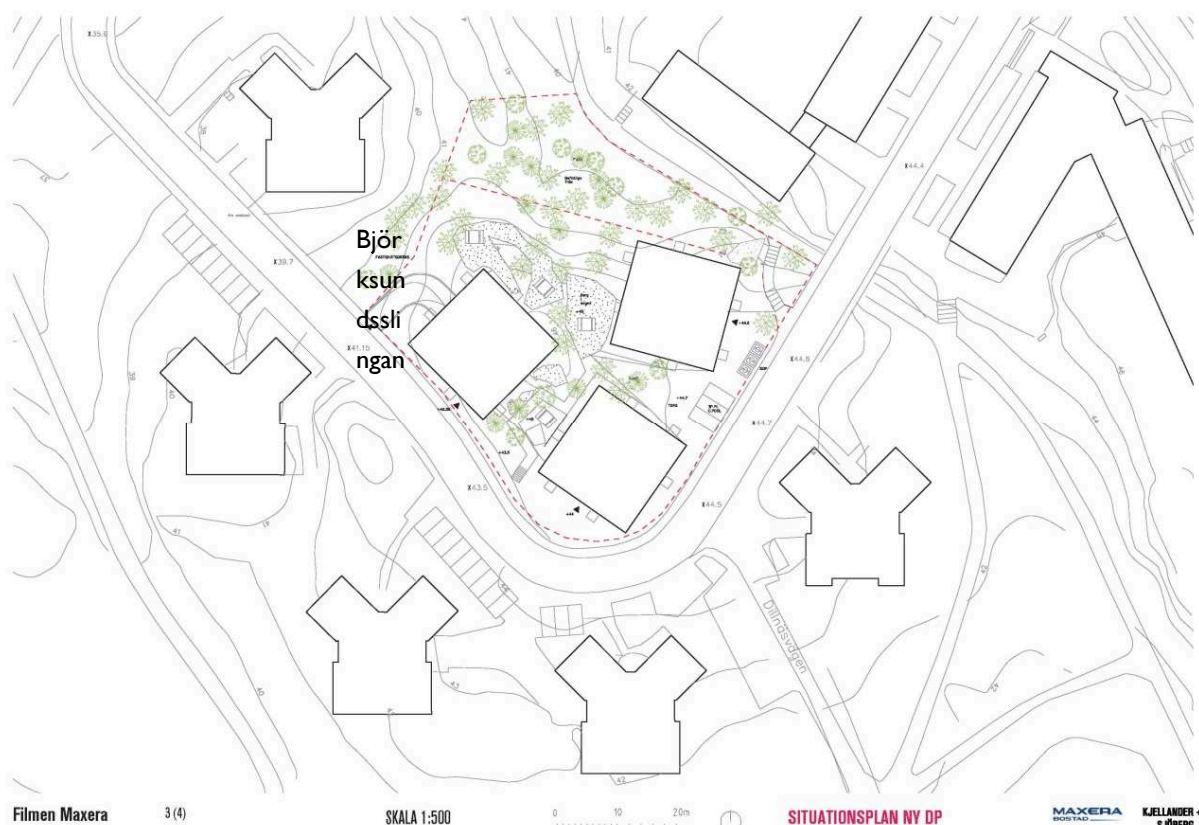
Planförslaget

Planförslaget innebär ett tillägg i stadsstrukturen med tre mindre punkthus, som kommer att bilda en liten grupp i gruppen av de befintliga punkthusen i Björksundsslingans södra del.

Hushöjderna föreslås bli fyra/fem våningar höga. Den nya husgruppen får en egen identitet i stadsstrukturen genom de något lägre hushöjderna kombinerat med en högre täthet. Gestaltning av ny bebyggelse ska studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Husens entréer ska vända sig mot Björksundsslingan och vissa gemensamma utrymmen, som tvättstuga och cykelförråd, ska ges en lokalkänsla med en öppenhet och tillgänglighet ut mot gatan.

Byggherren planerar för att bygga smålägenheter, ettor och mindre tvåor. Kontoret bedömer att bilparkeringstalet kan vara relativt lågt med 0,2 – 0,3 bilparkeringsplatser/lägenhet och gärna kombineras med platser för bilpoolsbilar. Bilparkeringar ska förläggas i garage under mark. Utrymme för väderskyddad cykelparkering ska vara väl tilltaget och lätt tillgängligt. Cykelparkeringstalet ska vara minst 2,0 cykelparkeringar/lägenhet.



Situationsplan med förslag till ny bebyggelse. (Bild: Kjellander Sjöberg)

En mindre gemensam gård med naturmarkskaraktär kan anläggas mot naturmarken. Gränsdragning mellan kvartersmark och naturmark ska studeras i det fortsatta arbetet. Områdena mellan huskropparna kan med fördel göras till gemensamma vistelsezoner för boende i kvarteret. Mötet med gatan bör särskilt studeras där de gemensamma ytorna på kvartersmark möter gata och trottoar. Busshållplatsen invid planområdet planeras att vara kvar. Hur väntplatsen kan integreras med entréplatsen vid närmaste bostadshus ska studeras i det fortsatta arbetet.

Teknisk försörjning

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsnät i gata är möjlig. Anslutning till befintligt el- och telenät i gatan är möjlig. Hushållssopor ska hämtas i enlighet med stadens riktlinjer. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas på kvartersmark innan avledning.

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

Ny bebyggelsen ska utgöra ett modernt tillskott men ta upp delar av det formspråk som finns hos omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader vad gäller utformning och placering. Den nya bebyggelsen bedöms kunna ansluta till omgivande bebyggelse då den följer befintlig bebyggelses placering mot gatan med liten förgårdsmark.

Den nya bebyggelsens form anspelar på de närmast omgivande punkthusen. De befintliga punkthusen omfamnar planområdet och bildar en tydlig enhet med karaktäristisk utformning. För att bilda en ny grupp av hus bör antalet vara fler än en eller två huskroppar, vilket betyder att tätheten inom den nya husgruppen/kvarteret blir betydligt högre än i omgivningen. För att passa in som ny i området ska den nya husgruppen ha en lägre skala än de befintliga punkthusens sex våningar. Den lägre skalan motiverar den högre tätheten i den nya husgruppen, samtidigt som den nya gruppen får en egen identitet.



Illustration av förslag till ny bebyggelse. (Bild: Kjellander Sjöberg)

Park och rekreation

Planområdet är beläget på en höjd och utgörs av parkmark med hållmark, berg i dagen och kraftig växtlighet bestående av tall och

olika lövträd. Platsen är i stort sett igenväxt och dess användning för lek och rekreation är begränsad. En gång- och cykelväg som förbinder omgivande grönområden finns i planområdets östra del är viktig och ska beaktas i lokaliseringen av ny bebyggelse. Naturmarken i norra delen av planområdet bevaras och ska bekräftas som naturmark i planen. En trädinmätning ska eventuellt tas fram under fortsatt planarbete.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas i lägen med bra kommunikationer innebär att vissa friytor måste tas i anspråk och att andra grönområden effektiviseras samt upprustas och bli mer högkvalitativa för att gagna fler användare. Frågan om kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas vidare under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Solförhållanden

Det kan antas att ny bebyggelse kan ge begränsade ljusförhållanden för närområdet främst under vår/höstdagjämning. En solstudie för ny bebyggelse ska tas fram under fortsatt planarbete.

Gator och trafik

Planområdet har god närhet till både Högdalens och Bandhagens tunnelbanestation. I dagsläget ligger busshållplats för linje 906 invid planområdet på Björksundsslingan. I dagsläget är parkering anordnad längs gatan, Björksundsslingan, och används av de boende i närområdet. Befintlig gång- och cykelväg går strax utanför planområdets östra del och utgör en viktig del av det lokala nätet.

Buller

Björksundsslingan bedöms ha så pass liten trafikbelastning att det inte finns någon bullerproblematik.

Influensområde för tunnelbaneutbyggnaden

Aktuellt projektet utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget 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, kulturarv eller människors hälsa.

Planprocess och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Start-PM i SBN	21 maj 2015
Samråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till bebyggelseförslaget. Det kommer innebära ett tillägg av en mindre grupp av flerbostadshus vid Björksundsslingan södra del. Förslaget kommer att öka tätheten i stadsstrukturen och ge närliggande centrum ökat underlag för utveckling.

Projektet överensstämmer väl med stadens översiktsplan, då närliggande Högdalen i översiktsplanen är en av nio tyngdpunkter i staden som är aktuella för en mer omfattande bebyggelseförtätning. Planområdet är även en del av influensområdet för tunnelbanans utbyggnad.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med fina boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Det finns förutsättningar att skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med gatan, då bostadsentréer ska vända sig utåt gatan.

Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som tillägget kommer att bli en mindre husgrupp med egen karaktär. Det finns höga ambitioner att de tillkommande byggnaderna ska hålla hög arkitektoniskt och stadsbildsmässig kvalitet.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är byggnadernas arkitektoniska formspråk, dess gestaltning samt dess samordning med befintliga bostadshus. Vidare behöver dagvattenhantering, parkering samt ny bebyggelses möte med naturmarken och gatan studeras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT