

Handläggare
Renoir Danyar
Telefon 08-508 26 659**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Örby 4:1 vid kv Lådkameran i stadsdelen Bandhagen (180 - 200 hyreslägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 180 – 200 nya hyresrätter. Projektet är en viktig del i att uppfylla stadens bostadsmål.

Planområdet ligger sydost om korsningen Örbyleden-Grycksbovägen i Bandhagen. Den omfattar del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Lådkameran och upptar en yta om totalt ca 1,2 hektar.

Exploateringsnämnden markanvisade den 15 april 2015 mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Lådkameran till Familjebostäder för uppförande av ca 180 – 200 nya bostäder.

Planområdet utgörs idag av parkmark som inte innehåller några rekreations- eller naturvärden. Området är utsatt för trafikbuller och risk från farligt gods transporter.

Ca 80 lägenheter av dessa planeras som s.k. Stockholmshus. Utformning och gestaltning av bostäderna behöver anpassas till Örbyledens framtida omvandling från trafikled till ett urbant stråk.

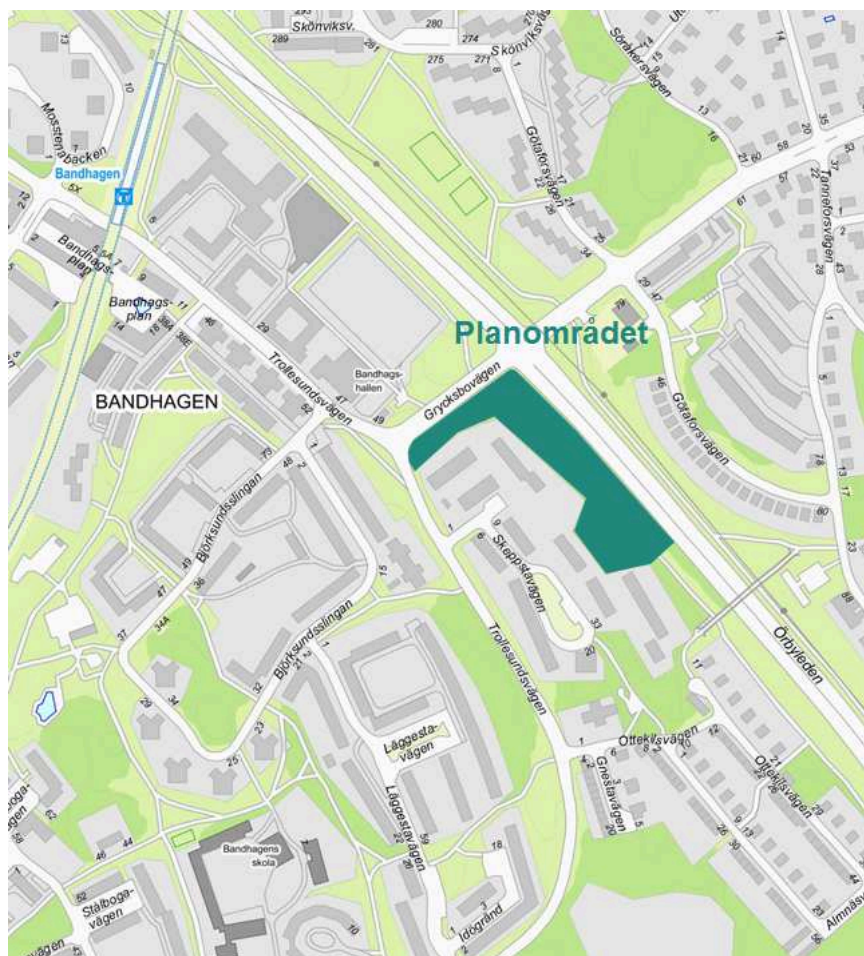
Stadsbyggnadskontoret

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

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Målet med dessa hus är att genom en mer effektiv snab-

bare detaljplaneprocess och ett rationellt byggande möjliggöra byggandet av bostäder med rimliga hyror.

Buller, risk och grönkompensation är viktiga frågor att utreda vidare. I planarbetet kommer frågor som dagvattenhantering och tillgänglighet att behandlas. Det ska också utredas hur bebyggelsen påverkar närmiljön i form av skuggning, kulturmiljö, landskapsbild och naturvärden.



Planområdets läge i stadsdelen

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 180 – 200 nya bostäder i form av hyresrätter. Det nya bostadskvarteret utformas med en tydlig struktur som följer de gatulinjer som omger området.

Vid exploatering av aktuellt område kommer dess exponerade läge bli avgörande för utformning och gestaltning av bebyggelsen. Lika så är dess anpassning till Örbyledens framtida omdaning från trafikled till urbant stråk viktigt. Befintlig gång- och cykelväg som idag löper genom området föreslås flyttas närmare Örbyleden.

Bostäderna utgör ett välkommet tillskott till stadsdelen.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger sydost om korsningen Örbyleden-Grycksbovägen i Bandhagen. Den omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och upptar en yta om totalt ca 1,2 hk.

Markägoförhållanden

All mark inom det markanvisade området ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade den 15 april 2015 mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Lådkameran till familjebostäder för uppförande av ca 180 – 200 bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdelen Högdalen är i översiktsplanen utpekad 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.

Planprogram

2012-2013 togs ett program fram för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslaget som en lämplig bebyggelseyta i programmet.

Gällande detaljplan

För området gäller PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Pl 3420 B, fastställd 30 mars 1950. Gällande planer medger park, allmän plats och allmänt ändamål.

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 samlas.



Planområdet sett från nordost

Planområdet

Planområdet består av kuperad parkliknande gräsmark bevuxen med lövträd. Terrängen i planområdet är varierad med både kuperade områden och flacka partier. Vid den sydöstra delen av planområdet är marken relativt starkt kuperad med höjdskillnader på upp emot 7 meter.

Befintlig gång- och cykelväg som löper längs Örbyleden, korsar området i nordväst-sydost riktning.



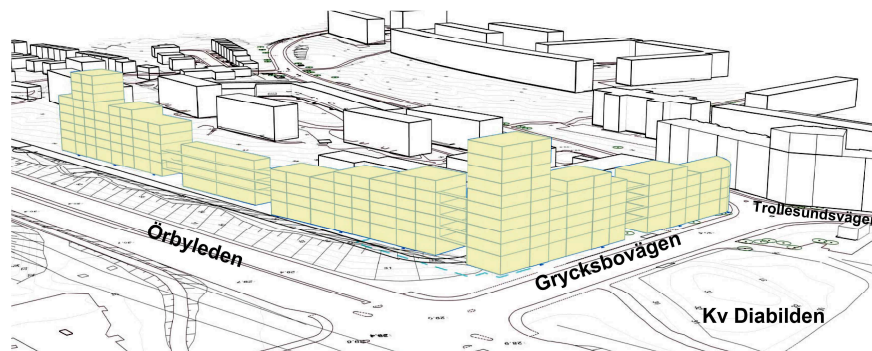
Planområdet sett från sydost

Planförslaget

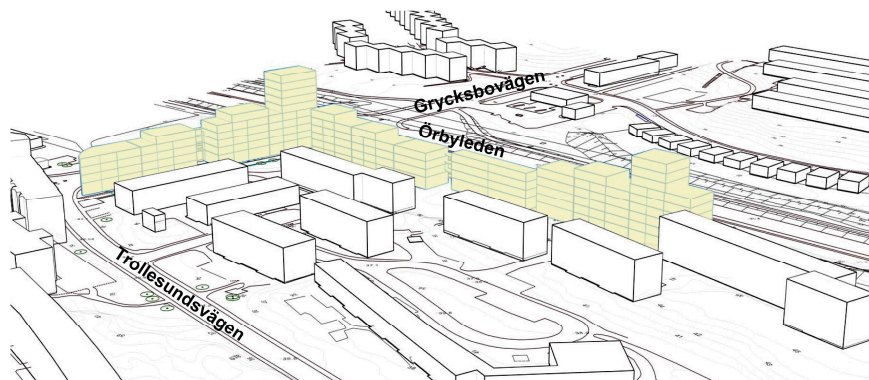
Förslaget innebär att bebyggelsen placeras som en L-format struktur som följer de gatulinjer som omger området. Bebyggelseförslaget utgörs av en komposition av sammankopplade volymer längs Grycksbovägen och Örbyleden.

Bostäderna föreslås uppföras som genomgående lägenheter eller enkelsidiga mot den tysta sidan för att hantera buller ifrån Örbyleden och Grycksbovägen.

Kvarteret angörs med en ny gata, med infart från Trollesundsvägen intill Lådkameran 1. Parkeringslösningen studeras vidare i planarbetet.



Volymstudie sedd från norr



Volymstudie sedd från söder

Stockholmshusen

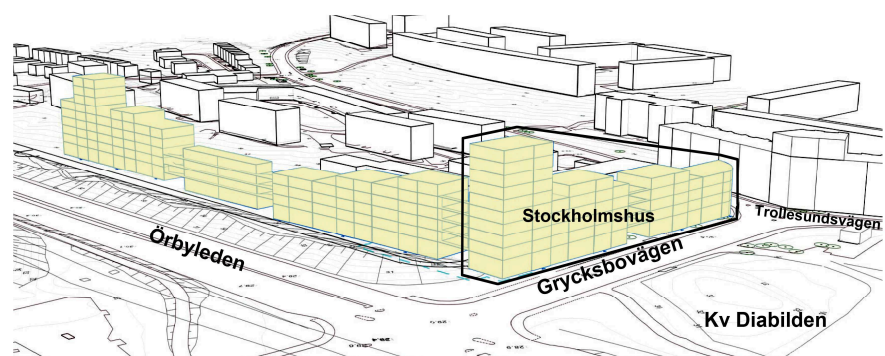
I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. De kommunalägda bostadsbolagen ska, som en del i denna ambitionshöjning fördubbla sitt bostadsbyggande. Mot denna bakgrund har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret fått i uppdrag av Kommunfullmäktige att tillsammans ta fram ett nytt koncept för bostadshus, ett *Stockholmshus*. Konceptet innebär produktion av typhus tillsammans med ett utvecklat arbetsätt för att snabbare kunna bygga många hyreslägenheter till rimliga hyror.

Det innebär att 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp ska vara byggstartade till och med 2020 vilket i princip är hälften av allmännyttans nyproduktion under samma tid. Bostadsprojekten fördelas i etapper (två etapper/år) som innehåller omkring 750 bostäder/etapp.

Första etappen, som denna detaljplan är en del av, ska vara byggstartad under 2017.

Visionen för Stockholmshusen är att det ska bli ett bra exempel på hur typhus kan byggas med hög kvalitet med avseende på god arkitektur och bra material. Ledord för visionen är nyenkla, älskvärda och smarta

Området närmast Grycksbovägen är relativt flackt vilket anses vara lämpligt för att placera de ca 80 lägenheter inom projektet Stockholmshusen.



Förslag på placering av de planerade stockholmshusen

Planförslagets konsekvenser

Planområdet utgörs av parkmark som inte bedöms ha höga ekologiska värden eller höga värden för friluftslivet. Planeringen innebär att parkmarken tas i anspråk för att möjliggöra byggnationen.

Förslaget kommer att föregås av en bedömning och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vidare kommer avvägning att göras mellan naturmarkens värde, områdets kulturhistoriska värde samt behovet av bostäder.

Överlag innebär en förtätning oftast en viss påverkan för omgivande fastigheter avseende solförhållande, insyn, skymmande utsikt och intrång. Dock bedöms påverkan i detta förslag som rimlig i förhållanden till de mervärden planen skapar.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska 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 redan efter plansamrådet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att föreliggande förslag är en komplettering till de redan startade bostadsprojekten i närområdet vilka tillsammans bildar en väl definierad entré från Örbyleden till Bandhagen.

Projektet överensstämmer väl med det nyligen framtagna programmet för Trollesundsvägen. Kollektivtrafikläget är bra. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att tillföra goda stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Området har goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Här finns goda möjligheter till lokaler i vissa av byggnadernas bottenvåningar. Tillskottet bidrar därtill och på ett positivt sätt till områdets stadsbild och den lokala affärsverksamheten.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är byggnadernas gestaltning och påverkan på stads- och landskapsbild samt deras samordning med befintliga bostadshus. Vidare behöver buller och risk från Örbyleden, angöring och dagvattenhantering studeras, likaså bebyggelsens påverkan på närmiljön i form av skuggning, kulturmiljö och landskapsbild.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT