

**Handläggare**  
Abdallah Azam  
Telefon 08-508 275 84**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid kvarteret Filmen i stadsdelen Bandhagen (80 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med en grupp flerbostadshus vid Björksundsslingans södra del. Stadsstrukturen blir tätare och ger närliggande centrum ökat underlag för utveckling. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Planen innebär ca 80 stycken smålägenheter som planeras som bostadsrätter. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har gett en markanvisning till Maxera Bostad AB.

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-12-02 - 2016-01-27. Under samrådet har 28 yttranden inkommit, varav ett är en namninsamling med 89 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende som yttrat sig framför synpunkter

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

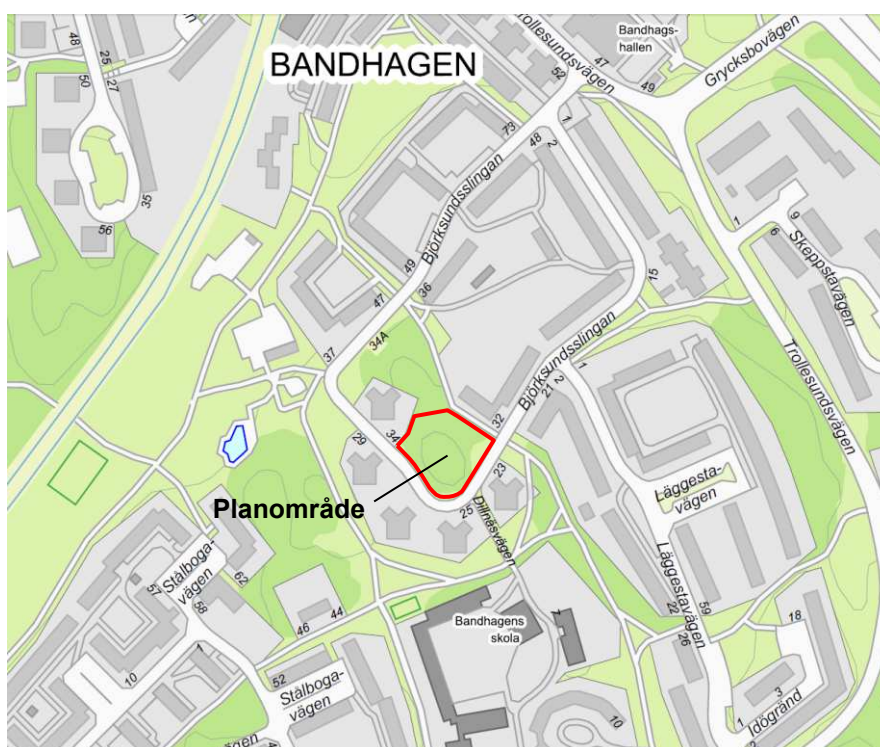
#### **Bilagor:**

Remiss- och samrådsredogörelse

gällande upplåtelseform, kulturmiljö samt störningar under byggtiden. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta arbetet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås gatumark breddas för att möjliggöra bredare trottoar samt föreslås planbeskrivningen kompletteras med information om mobilitetsåtgärder för att motivera lågt parkeringstal för bilar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt beslutar att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.



*Planområdets läge markerat med rött.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse i form av tre punkthus med ca 80 smålägenheter ska anpassas till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär.

### Bakgrund

Exploateringsnämnden gav 2014-11-13 en markanvisning för bostäder till Maxera Bostad AB inom aktuellt planområde. 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 är cirka 2 600 kvm stort.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.



*Flygbild med planområdet markerat med rött.*

### Tidigare ställningstaganden

#### *Översiktsplan*

I översiktsplanen för Stockholm anges området som tät stadsbebyggelse. Intilliggande stadsdel, Högdalen, är i översiktsplanen utsedd som en av nio tyngdpunkter i staden, inom detta influensområde ingår också Bandhagen och det aktuella planområdet.

#### *Överenskommelse om utbyggnad nära tunnelbanan*

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

Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själv eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 40 000 bostäder i tunnelbanans influensområde innan 31 december år 2030.

Influensområdet i söderort sträcker sig från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.

#### *Gällande detaljplan*

Inom planområdet gäller stadsplan för del av stadsdelen Örby (Bandhagen), Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, där aktuellt område anges som park eller planterad allmän plats.

## Planförslaget

Inom planområdet planeras bostäder i form av tre punkthus med bostadslägenheter och tillhörande gårdsmark samt parkmark norr om bostadskvarteret. Gränsdragning mellan kvartersmark och naturmark följer terrängen. Planerad bebyggelse möjliggör ca 80 stycken smålägenheter som planeras upplåtas som bostadsrätter.

### Bostadskvarter

Planförslaget innebär ett tillägg i stadsstrukturen med tre punkthus, som kommer att bilda en liten grupp omgivna av de befintliga punkthusen runt Björksundsslingans södra del. Den nya husgruppen får en egen identitet i stadsstrukturen genom placering och gestaltning. Hushöjderna föreslås bli fyra till sex våningar höga.

Husen placeras lätt vridna i förhållande till varandra, för att förtydliga gatans distinkta sväng och skapa dynamik för den som rör sig längs Björksundsslingan. Det är även ett sätt att ge den nya husgruppen en egen karaktär, underordnad de befintliga punkthusens strikta placering.



*Vy som visar planerad bebyggelse i Björksundsslingans sväng. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*

Husens huvudentréer vänder sig mot Björksundsslingan. Gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, gästlägenhet och gemensamhetslokal har placerats i huset längst mot söder. Dessa utformas som lokaler med en öppenhet och tillgänglighet mot gatan. En gemensam gård anläggs mellan husen. I solläge mot söder terrasseras marken med odlingsmöjligheter och utgång från gemensam tvättstuga. Mot norr får kvartersmarken naturmarkskaraktär med bevarade stenhällar. Mitt emellan de tre planerade huskropparna bevaras en kraftfull och speciell tall som ger karaktär åt gården.





*Fotomontage, gatuvy Björksundsslingan mot söder. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*



*Fotomontage, gatuvy Björksundsslingan mot öster. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*



*Fasad mot Björksundsslingan. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*

Byggnaderna föreslås bli fem respektive sex våningar höga mot gatan samt två av husen fyra våningar in mot gården, på grund av terrängskillnader.

Den nya bebyggelsens gestaltning avser uttrycka en stark relation till den omgivande naturen och med omgivande hus. Husens fasadmateriäl ska i huvudsak vara tegel och variera i färgton från mörkt brungrått nära marken till ljusbeige grå upp mot takfot. Ny bebyggelses karaktär sätts till stor del av den speciella takformen. Taken ska vara ljusa och av typ pyramidtak med en varierad takvinkel. Hisstoppar kommer att rymmas inom takkonstruktionen.



*Situationsplan för planerat bostadskvarter. (bild Urbio)*

### Angöring och parkering

Tillgänglig angöring till planerad bebyggelse är möjlig att tillgodose från gatan. Trottoaren längs planområdet ges i planen möjlighet att breddas till två meter.

Cykelparkering är inplanerad i husens bottenvåningar, intill husens huvudentréer. Cykelrummen är planerade att rymma minst 2,5 platser per lägenhet och cykelutrymmet i det södra huset kommer innehålla utrymme för verkstad med tillgång till vatten och luft-pump.

Bilparkeringar anordnas i ett garage i souterrängvåning i huset längst västerut med infart från gatan. Tre bilpoolsplatser anordnas som markparkeringar mellan husen mot öster. Parkeringstalet för ny bebyggelse blir 0,2 bilplatser per lägenhet och baserar sig på av staden beslutade gröna parkeringstal. Faktorer/mobilitetsåtgärder som motiverar bilparkeringstalet är:

- närhet till god kollektivtrafik
- anordnande av bilpoolsplatser
- byggherre planerar för smålägenheter

- god plats för cykelparkering i markplan nära bostadsentréer
- utrymme för cykelverkstad med vatten och luft

Antalet bilparkeringsplatser längs gatan kommer att minska med två bilplatser, då garageinfart behöver fri utfart. Tre platser kommer att bli tidsreglerade för att ge tillgänglighet för sophämtning.

Busshållplatsen kommer att vara kvar, dock i något justerat läge.

#### Parkmark

Parkmarken i norra delen av planområdet bevaras och bekräftas som park i detaljplanen. Genom restaurering bedöms parkmarken ha potential att uppnå högre ekologiska och rekreativa värden än idag.

Som kompensation för ianspråktagande av naturmark kommer staden att se över vegetationen inom parkmarken. Bland annat kommer viss gallring av vegetationen ske så att gång- och cykelvägen som passerar genom området blir ljusare och upplevs tryggare. Projektet kommer även att bidra till att utveckla gångstråket mot Bandängen och på så sätt stärka Bandängen som parkmiljö.



*Fotomontage, vy från gångstråk norr om planområde mot gångtunnel under Björksundsslingan. (bild Kjellander Sjöberg arkitektkontor)*

#### Planförslagets konsekvenser

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

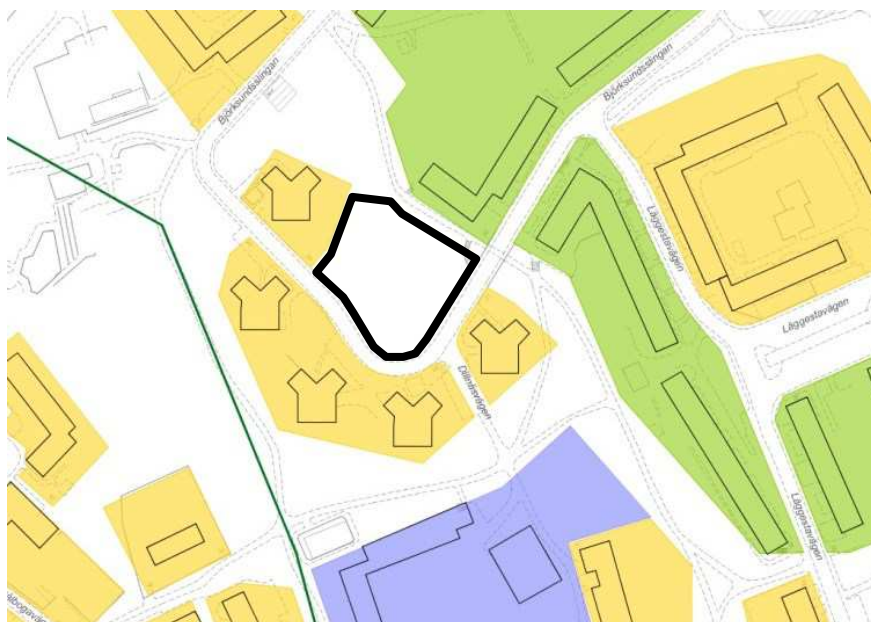
Stadsmuseet har klassat hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Stor hänsyn ska därför tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden.



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 punkthus som har ett kulturhistoriskt värde.

Punkthusen väster och söder om planområdet är ”av positiv betydelse för stadsbilden” enligt Stadsmuseet.

Planerad bebyggelse anknyter till Björksundsslingans punkthus genom att föreslagna byggrätter är utformade för punkthus i fem till sex våningar, med en liten vridning i placeringen i jämförelse med befintliga punkthus strikta placeringar. De tre föreslagna husen gestaltar en ny grupp intill de befintliga punkthusen.



*Utdrag ur kulturhistorisk klassificeringskarta, planområdet markerat.*

Placering och färgsättning av tillkommande bebyggelse kommer att göra samtidens förtätning läsbar i en framtida stadsbild, samtidigt som föreslagen bebyggelse kommer att vara ett trivsamt tillskott i gaturummet. Kontoret bedömer detta som positivt.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna ansluta till omgivande bebyggelse då den följer befintlig bebyggelses orientering med entréer mot gatan och förgårdsmark, samtidigt som den nya gruppen ger en egen karaktär genom en liten vridning av husens placering.

Höjderna på föreslagen bebyggelse anpassar sig till närliggande punkthus. Takfotshöjder för ny bebyggelse håller sig under takfot på befintliga punkthus, samtidigt som tillkommande bebyggelses karaktäristiska tak ger en högre totalhöjd för två av byggnaderna.

Ny bebyggelse bedöms ha en storlek, placering och utformning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att



planerad bebyggelse är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativa inverkan på områdets stadsbild och kulturmiljö.

#### Trafik och parkering

Planerade bostäder bedöms alstra ringa trafikrörelse och tillkommande trafik bedöms inte påverka lokalgatan i större omfattning.

Antalet parkeringsplatser längs gatan kommer att minska något då garageinfart behöver fri utfart. Idag finns 12 möjliga parkeringsplatser på gatan längs planområdets gräns. Efter projektets genomförande kommer de att bli 10 stycken, varav tre tidsreglerade platser (för tillgänglig sophämtning). Bilpoolen som planeras i projektet (med tre fordon) kommer att vara möjlig att använda för alla i närområdet, med medlemskap i bilpoolen. Busshållplatsen kommer att vara kvar, dock i något justerat läge.

Kontoret bedömer minskningen av parkeringsplatser längs gatan som acceptabel och parkeringstalet för tillkommande bebyggelse som rimligt på platsen.

Kontoret bedömer att bilparkeringstalet kan vara relativt lågt med tanke på områdets goda kollektivtrafikförsörjning, generöst tilltagna cykelutrymmen, anordnande av bilpoolsplatser i projektet samt exploatörens fokus på smålägenheter.

#### Naturmiljö

Kontoret bedömer att i anspråkstagande av naturmark för bostadsbebyggelse på platsen motiveras av att kunna förtäta staden i lägen med befintlig infrastruktur och god tillgänglighet till kollektivtrafik. När den totala naturmarken i området minskas genom exploatering är det motiverat att kompensationsåtgärder görs, t ex upprustning av närliggande grönområden så att de blir mer högkvalitativa för att gagna fler användare.

#### Ljusförhållanden

En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Kjellander+Sjöberg, 2015) och den visar på en relativt liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Planerad bebyggelse kommer att generera viss skugga jämfört med dagens läge. Framför allt skuggas kvartersmark inom planområdet, men även på parkmarken norr om bebyggelsen. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.

#### Barnkonsekvenser

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadda. Det bidrar till barns fysiska och psykiska

utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande.

I planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barnen vistas och leker. Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativt värde.

Gångstråket nordost om planområdet är viktig för barns rörelse till skola, centrum och parklek. Gångstråket kommer att bibehållas. Naturmarken inom planområdet längs med gångstråket föreslås till stora delar få behålla sin naturmarkskaraktär samt gallras för att underlätta framtida rörelse och rekreation. Ny bebyggelses placering gör att gångstråket blir mer synligt och tryggare, med fler lägenhetsfönster som vetter mot gångstråket.

Aktuell plan bedöms inte utgöra negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

## **Planprocess**

### *Start-PM*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-05-21 att planarbete ska påbörjas för en mindre grupp flerbostadshus vid Björksundsslingan södra del.

### *Samråd*

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-12-02 till 2016-01-27. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i" 2015-12-01. Samrådsmöte hölls 2016-01-14 i Högdalens bibliotek där ca 20 personer närvarade.

### *Inkomna synpunkter*

Under samrådstiden har 28 yttranden inkommit, varav en är en namninsamling med 89 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende som yttrat sig framför synpunkter gällande upplåtelseform, kulturmiljö samt störningar under byggtiden.

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om önskemål att tillkommande bebyggelse ska upplåtas som hyresrätter istället för bostadsrätter. Vidare handlar en mängd yttranden från närboende om sprängning vid nybyggnation och dess påverkan på

kringliggande bebyggelse, om att ny bebyggelse befaras ge skugga och ge ökad insyn, om hur byggtrafik kommer att ske samt om det kommer att ge konsekvenser för trafik på Björksundsslingan, framförallt gällande tillgänglighet för färdtjänst och räddningstjänst. Dessutom är boende oroliga och kritiska mot att antal bilparkeringsplatser längs Björksundsslingan minskar.

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Samråd	2015-12-02 till 2016-01-27
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om önskemål att tillkommande bebyggelse ska vara av upplåtelseformen hyresrätt istället för bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, men staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer inom alla stadsdelar. Bostäder i närområdet idag består till övervägande del av hyresrätter. I aktuellt projekt planeras för mindre bostadsrätter för att komplettera områdets utbud.

En intressekonflikt mellan tillkommande bebyggelses placering/gestaltning och områdets kulturhistoriskt intressanta värde har identifierats. Stadsmuseet framhåller att ett tillägg inom det kulturhistoriskt intressanta området i Bandhagen bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen avseende placering av bebyggelse. Närboende anför att ny bebyggelse kommer att utmärka sig för mycket och ta för stor plats och att det är fel att planera in hus i en annan stil än den kulturhistoriskt värdefulla 50-talsbebyggelsen.

Kontoret motiverar placering av tillkommande bebyggelse med att bebyggelsen anknyter till närmast intilliggande byggnadstyp i form av punkthus och bedömer att den något annorlunda placeringen (inte strikt orienterade med rena norr- och söderfasader som befintliga punkthus) gör stadsrummet läsbart i framtiden. Punkthusen väster och söder om planområdet är ”av positiv betydelse för stadsbilden” enligt stadsmuseet. Det är den lägsta nivån (gul) i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse genom detaljplan regleras i tillfredsställande omfattning för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta arbetet.



### Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare innan planförslaget sänds ut för granskning:

- Tillkommande bebyggelse ska ge utrymme för brandklassade Tr2-trapphus
- Planbeskrivningen ska förtydligas med information angående mobilitetsåtgärder
- Detaljplanen justeras så att trottoaren ska ges möjlighet att breddas till 2 meter.
- Situationsplanen för kvarteret justeras så att dagvattenhanteringen flyttas bort från u-område för ledningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt beslutar att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT