

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Filmen 1 i stadsdelen Bandhagen (80 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget medger bebyggelse i form av tre punkthus med ca 80 smålägenheter. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och en markanvisning för bostäder har givits till Maxera Bostad AB (exploateringsnämnden 2014-11-13). Maxera avser att upplåta lägenheterna som bostadsrätter.

Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Aktuellt projekt utgör även en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2015-05-21 kontoret i uppdrag att påbörja planarbete, samråd skedde årsskiftet 2015/2016. Nämnden beslutade 2016-05-18 att godkänna samråd och planförslaget skickades ut för granskning 2016-06-15 till 2016-07-27.

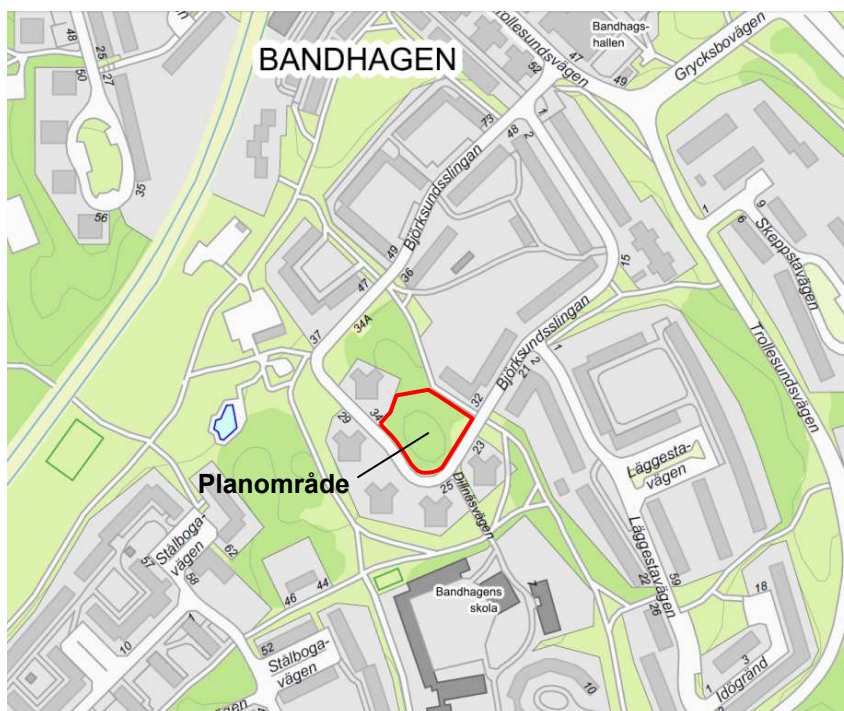
Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

#### *Bilagor:*

*Planbeskrivning (2014-20638-78)**Plankarta (2014-20638-86)**Remiss och samrådsredogörelse (2014-20638-77)**Granskningsutlåtande (2014-20638-102)*



Planområdets läge markerat.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse ska anpassa sig till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 intill kvarteret Filmen vid Björksundsslingan i Bandhagen. Planområdet är cirka 2 600 kvm stort. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

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



*Flygbild med planområdet markerat.*

## Tidigare ställningstaganden

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplan för Stockholm. Planområdet ingår i tyngdpunkten Högdalen.

### **Överenskommelse om utbyggnad nära tunnelbanan**

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

### **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.

### **Övriga kommunala beslut**

Exploateringsnämnden gav 2014-11-13 en markanvisning för bostäder till Maxera Bostad AB inom aktuellt planområde. Ansökan om planändring för att möjliggöra bebyggelse med flerbostadshus har gjorts.

### **Riksintressen**

Inom planen finns inga riksintressen representerade.

### Planförslaget

Inom området planeras det bostäder i form av tre punkthus med bostadslägenheter och tillhörande gårdsmark. Hushöjderna föreslås bli fyra till sex våningar höga. Gränsdragning mellan kvartersmark och naturmark följer terrängen.

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

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 striktare placering.

Husens entréer vänder sig ut 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.



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

En gemensam gård anläggs mellan husen. I solläge mot söder terrasseras marken med odlingsmöjligheter. Gårdens övre plan är tillgängligt på gångvägar från entréerna i öster. Den terrasserade gården nås från gatan och görs tillgänglig från en utgång vid gemensam tvättstuga i hus 2.





*Situationsplan över ny bebyggelse. (bild Urbio AB)*

### Ny bebyggelse

Sammanlagt upptar de tre föreslagna husen ca 3400 kvadratmeter bostadsarea. Det kan innebära drygt 80 smålägenheter (ettor och tvåor) eller ett något färre antal större lägenheter.

På plankartan regleras högsta totalhöjd i meter och en illustration med takfotshöjder visar hur hög ny bebyggelse får vara.

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

Den nya bebyggelsen ges en egen karaktär genom den speciella takformen. Taken ska vara av typ pyramidtak med en varierad takvinkel, mellan ca 20-55 grader. Taken ska vara ljusa. Hisstoppar ska rymmas inom takkonstruktionen.

Husens fasadmateriäl ska vara tegel och variera i färgton från mörkt brungrått nära marken till ljusbeige-grå upp mot takfot. Husens sockel ska vara låg och följa terrängen. Balkongerna ska vara lätta och ej förta byggnadernas form.

*Fotomontage, vy från  
gångstråk norr om planområde  
mot gångtunnel under  
Björksundsslingan.*



*Fotomontage, gatuvy  
Björksundsslingan mot söder.*



*Fotomontage, gatuvy  
Björksundsslingan mot öster.  
(bilder Kjellander+Sjöberg)*





### Gång- och cykeltrafik

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

### Biltrafik

Planerade bostäder bedöms alstra ringa trafikrörelse och tillkommande trafik bedöms inte påverka lokalgatan i större omfattning. För ny bebyggelse anordnas totalt åtta parkeringsplatser, varav tre är bilpoolplatser, vilket ger ett p-tal på 0,2 bilparkeringsplatser/lägenhet.

Bilparkeringar anordnas i ett garage i souterrängvåning i huset längst västerut med infart från gatan. Tre bilpoolplatser anordnas som markparkeringar mellan husen mot öster. Parkeringstalet för ny bebyggelse blir 0,2 bilparkeringsplatser/lägenhet och baserar sig på jämförbara detaljplaner inom staden som har antagits de senaste åren.

Faktorer/mobilitetsåtgärder som motiverar lågt parkeringstal är:

- närhet till god kollektivtrafik
- anordnande av bilpoolplatser
- 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.

### Tillgänglighet

Trots att området är kuperat med påtagliga nivåskillnader är det möjligt att ställa iordning tillgängliga bostadsentréer och gårdsmiljöer. Tillgänglig angöring till planerad bebyggelse med bil är möjlig att tillgodose från gatan.

### Natur och park

Parkmarken i norra delen av planområdet bevaras och bekräftas som park i detaljplanen. Som kompensation för ianspråktagande av naturmark kommer staden att se över vegetationen inom parkmarken. Parkmarken bedöms ha potential att uppnå högre naturvärden än idag. Projektet kommer även att bidra till att utveckla parkstråket Bandängen mellan Högdalen och Bandhagen till en stadspark. Berghällar ska bevaras inom del av kvartersmarken, liksom naturkaraktären.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **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. Kompensationsåtgärder planeras i planområdets närhet.

### **Barnkonsekvenser**

I planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barn vistas och leker. Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativvärde på grund av platsens topografiska förutsättningar och eftersatt skötsel. Gångstråket nordost om planområdet är viktig för barns rörelse till skola, centrum och parklek. 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.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten samt delvis avledas till naturmarken. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom inga näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs Magelungen.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Kjellander+Sjöberg, 2015) vilken visar på en relativt liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Planerad bebyggelse kommer att generera viss skugga jämfört med dagens situation. Framförallt skuggas kvartersmark inom planområdet, men även parkmark och till viss mån bebyggelse norr om planområdet. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.

### **Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stockholms stadsmuseum har klassat hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Bebyggelse närmast planområdet (punkthusen väster och söder om planområdet) är ”av positiv betydelse för stadsbilden”, som är den lägsta nivån (gul) i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

I Landskapsanalys Bandhagen-Högdalen, framtagna av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdels-



förvaltningen 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.

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 striktare placering.

De tre föreslagna husen gestaltar en ny grupp intill de befintliga punkthusen. Höjderna på tillkommande bebyggelse anpassar sig till närliggande punkthus. Takfotshöjder för ny bebyggelse ska hålla sig lägre än befintliga punkthus takfot, medan de karaktäristiska taken kommer att ge en högre totalhöjd för två av de tillkommande byggnaderna.

Ny bebyggelse bedöms ha en storlek, placering och utformning som passar väl ihop med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse fungerar väl tillsammans med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativa inverkan på områdets kulturmiljö.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna ansluta till omgivande bebyggelse då den följer befintlig bebyggelses orientering med entréer mot gatan och har förgårdsmark. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte förtar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde. Kontoret bedömer att den gestaltning som regleras för tillkommande bebyggelse är väl avvägd för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Planerad bebyggelse kommer att göra området mer tätbebyggt och tillföra fler boende i kvarteret. Både insyn och utsikt kan komma att påverkas och fler boende kommer att bidra till hela stadsdelens liv. Kontoret bedömer att värdet av att ge möjlighet till fler bostäder i befintliga kollektivtrafiknära områden i staden överväger eventuell tillkommande insyn i befintliga bostäder.

### Gator och trafik

Antalet parkeringsplatser längs med Björksundsslingan kommer att minska från 12 till 10 stycken, varav tre blir tidsreglerade platser (för tillgänglig sophämtning), intill planområdet. Bilpoolen som planeras på kvartersmark (med tre fordon) kommer att vara möjlig att använda för alla i närområdet genom medlemskap i bilpoolen.

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

### Hälsa och säkerhet

Planförslagets byggrätter överstiger inte 105 meter över nollplanet och kommer inte att påverka radarstationen i Bällsta.

### **Planprocess**

Stadsbyggnadsnämnden gav 2015-05-21 kontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

### **Samråd**

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-12-02 - 2016-01-27. Under samrådstiden inkom 28 yttranden, varav en är en namninsamling med 89 namnunderskrifter. Inkomna yttranden rörde synpunkter angående val av upplåtelseform, ny bebyggelse inom värdefull kulturmiljö samt störningar under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslog kontoret att gatumark breddas för att möjliggöra bredare trottoar samt att planbeskrivningen kompletteras med mer detaljerad information om bilparkering.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 att godkänna redovisningen av samrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut justerat planförslag för granskning.

### **Granskning**

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-06-15 – 2016-07-27. Under granskningen inkom 7 yttranden. Sakägare och övriga boende hade synpunkter angående upplåtelseform, bebyggelsens gestaltning och bilparkering.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Projektet bidrar till att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör också en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Kontoret bedömer värdet av att ge möjlighet till fler bostäder i befintliga kollektivtrafikhärlömråden i staden övertöger eventuell tillkommande insyn i befintliga bostäder.

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

Kontoret bedömer att planerad fungerar väl med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativa inverkan på området kulturmiljö.

Tillkommande bebyggelse bedöms få en storlek, placering och gestaltning som är väl avvägd för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte förtar närliggande bebyggelses kulturhistoriska värde.

Kompensationsåtgärder för park- och narutmark planeras i planområdets närhet. 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.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT