

Handläggare
Stina Bäckström
Telefon 08-50827256Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Örby 4:1 vid kv. Brandbotten samt Ramsökaren 2 & 4 i stadsdelen Bandhagen (cirka 140 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

Projektet innefattar ca 140 nya bostäder fördelat mellan två byggaktörer. I planområdets västra del föreslås Wallenstam uppföra ca 75 bostäder upplåtna som bostadsrätter. I planområdets östra del föreslås Svenska Hus AB uppföra cirka 60 bostäder upplåtna som hyresrätter.

Exploateringsnämnden har markanvisat cirka 75 bostadsrättslägenheter till Wallenstam 2016-02-04. Svenska Hus har markanvisats cirka 40-60 hyresrättsbostäder 2016-12-15.

Marken i Ramsökaren 2 ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Svenska Hus. Marken i Ramsökaren 4 ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Stockholm Parkering. Marken i del av Örby 4:1 ägs idag av Stockholms kommun.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer, varför

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.



Bilden ovan visar de markanvisningar som gjorts till Wallenstam AB och Svenska Hus AB under 2016, vilka utgör det ungefärliga planområdet. Planområdets exakta gräns kommer att fastställas under planprocessen.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av cirka 140 nya bostäder, varav cirka 75 upplåts med bostadsrätt och resterande del med hyresrätt. Bostäderna är ett välkommet tillskott för att nå 40 000 nya bostäder till år 2020. Syftet med planen är också att förtäta för att bidra till mer liv och rörelse längs Trollesundsvägen, och skapa en ökad stadsmässighet längs denna sträcka. Bostadshus längs med Trollesundsvägen ska ha entréer vända mot gatan, för att öka tryggheten för förbipasserande och boende, samt öka kontakten mellan det privata och offentliga i området. Syftet med den nya bebyggelse som föreslås i anslutning till den f.d. skolbyggnaden från 50-talet inom fastigheten Ramsökaren 2 är, utöver bostadstillskott, att öka tryggheten i området längs tunnelbanespåren i detta läge, då detta idag är en plats som upplevs som otrygg.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 21 000 m², och är beläget vid Bandhagen centrum, i mycket nära anslutning till Bandhagens

tunnelbanestation. Planen innebär en förtätning i redan bebyggt område, samt på naturmark.

Markägoförhållanden

Den aktuella delen av fastigheten Örby 4:1 ägs idag av Stockholms stad. Det markanvisade området kommer att förvärfvas av Wallenstam AB efter fastighetsbildning.

Ramsökaren 4 ägs av Stockholms kommun och upplåts som infartsparkering till Stockholms Stads Parkering AB. Ramsökaren 2 ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Svenska Hus AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med den gällande översiktsplanens ”strategi 4”, vilken syftar till att främja en levande stadsmiljö i hela staden genom ett varierat och ökat utbud av bostäder i de olika stadsdelarna. Strategin hänvisar också till att bebyggelse på grönområden ska prövas, samtidigt som kvalitetshöjande åtgärder kan göras på andra parker i området, vilket är viktigt för att markanvändningen ska bli så effektiv som möjligt.

I förslaget till ny översiktsplan anges att de stora stadsutvecklingsmöjligheterna i Bandhagen främst ska tas till vara genom att komplettering sker med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum, samt längs befintliga gator som exempelvis Trollesundsvägen. Kompletteringsbebyggelse ger ett större kundunderlag och ett stärkt centrum som därmed bidrar till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum.

Riksintresse

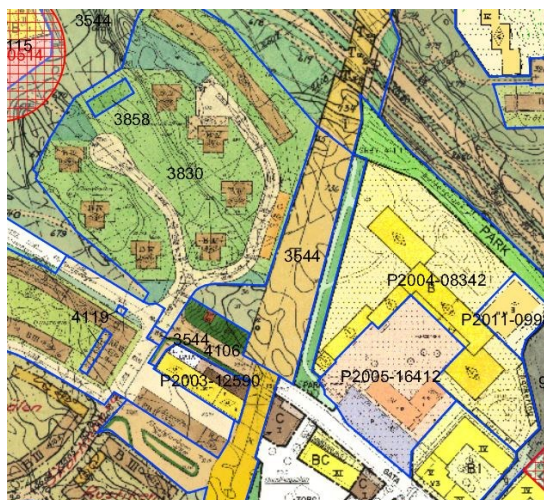
Det aktuella planområdet berörs inte av några riksintressen.

Vision 2040

I Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, är några av målsättningarna att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Detta planprojekt är ett bidrag till visionens mål om att skapa nya bostäder och en levande stad med något för alla i attraktiva stadsmiljöer.

Gällande detaljplan

Det aktuella området innehåller ett antal gällande detaljplaner: P2004-08342, P2005-16412, och stadsplan 3544 samt 4106. Ingen genomförandetid kvarstår.



Ovan: Utdrag ur planmosaik för aktuellt område.

Program

Ett program för en del av Trollesundsvägen "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen" togs fram under 2013, vilket omfattar projekten Diabilden, Färgfilmen, Kopieramen, Framkallningen och Lådkameran. Detta planområde ingår inte i programområdet, men är beläget i mycket nära anslutning, varför programmet utgör ett viktigt underlag.



Ovan: Flygfoto med ungefärlig avgränsning av det aktuella planområdet nära Bandhagen C.

Nuvarande förhållanden

Bandhagen uppfördes under 50-talets tidigare hälft som en s.k. "tunnelbanestad", vilket var det sätt Stockholm växte under 40-80-talet då stadsdelar växte fram kring tunnelbanans noder. Stadsplaneidealet med ett tydligt centrum nära en tunnelbanenod

karaktiserar Bandhagen, liksom lamell- och punkthusbebyggelse i en mänsklig skala, med inslag av sparad naturmark mellan husen. Planområdet är beläget inom cirka 50 meter från Bandhagens tunnelbanestation, liksom Bandhagens centrum där livsmedelsbutik, viss service, café och enklare restauranter finns.

Området i del av Örby 4:1 består av park/naturmark i kuperad och platt terräng, medan Ramsökaren 2 och 4 består av bebyggda ytor med en f.d. skolbyggnad från 50-talet som omvandlats till bostäder, samt ett vinkelställt flerbostadshus med 5 våningar som uppförts efter 2009, och en infartsparkering som sköts av Stockholm Parkering AB. Den f.d. skolbyggnaden är grönklassad av Stadsmuseet.

Tunnelbana

Öster om en del av Wallenstams markanvisade område finns ett tunnelbanespår för gröna linjen. Möjlighet att sätta upp skyddsräll utmed spåret för att undvika den risk som urspärning annars innebär på platsen bör diskuteras med Trafikförvaltningen. En geologisk utredning av slänt mot tunnelbana kommer att behöva göras för att bebyggelsen inte ska påverka spårområdet. För de nya bostäderna kommer krav på stomljud och/eller vibrationer behöva studeras.

Planförslaget



Bilden visar enkla 3D-volymer för den föreslagna bebyggelsen i närområdet kring Bandhagens tunnelbanestation. Grön cirkel: Wallenstam, röd cirkel: Svenska Hus.

Planområdet föreslås kompletteras med ett antal nya byggnader inom de markanvisade områdena.

Ramsökaren 2 och 4

Inom Svenska Hus markanvisade område föreslås en ny byggnadskropp längs med Trollesundsvägen och en tillbyggnad på det befintliga huset inom Ramsökaren 2.



Bilden visar ett av Svenska Hus förslag på möjlig ny bebyggelse inom Ramsökaren 2 & 4. Brun skraffering visar förslag till placering av garage, blå skraffering visar placering av sophanteringslösning.

Längs tunnelbanespåren, i anslutning till den befintliga byggnadens nordvästra del, föreslås i en skiss från Svenska Hus två nya huvudvolymmer som delas upp i mindre enheter genom en trappning i våningsantal. Våningshöjden kommer att studeras längre fram i planarbetet, och det är viktigt att höjd och uttryck samspelar väl med omkringliggande miljöer.

Detta förslag till tillbyggnad är placerat intill en befintlig gång- och cykelväg på en plats som idag upplevs som en baksida, eftersom den saknar entréer och har en klotterproblematik. Med hjälp av de nya bostäderna kan detta bli en mer fungerande plats, och en ny innergård kan skapas mellan befintlig byggnad och de tillkommande.

Den befintliga byggnadens nordvästra byggnadsdel föreslås i skissförslaget från Svenska Hus byggas på med två våningar, men om detta är möjligt är något som ska studeras i det fortsatta planarbetet. Att befolka denna plats för en ökad trygghetsupplevelse för såväl boende som förbipasserande, och att öka markens användbarhet är positivt, men med hänvisning till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde är det av viktigt att studera

karaktär, placering och utformning av de nya byggnaderna noggrant i det fortsatta arbetet.

På den nuvarande infartsparkeringen föreslås en lägre volym i tre våningar med mindre lägenheter, alternativt stadsradhus. Bottenvåningen på detta hus föreslås också innehålla lokaler vända mot Trollesundsvägen, för att öka stadsmässigheten längs denna sträcka och bidra med positiva värden i det offentliga rummet.

Angöring och parkering

Parkering förläggs i garage, vilket lokaliseras i nordöstra delen av planområdet. Vid behov finns även möjlighet att tillskapa ytterligare garageplatser i bottenplanet i den nya byggnaden på Ramsökaren 4.

Angöring föreslås lösas genom att redan befintliga funktioner inom och i närheten av kvarteret Ramsökaren används, eftersom det är önskvärt att komplettera med bebyggelse närmast tunnelbanespåren, men att dra in en angöringsgata på denna sida bör om möjligt undvikas. Detta innebär att dessa bostäder föreslås angöras inifrån den stora befintliga gemensamma innergården och därefter inomhus via länkbyggnader. Bostäderna som föreslås inom Ramsökaren 4 angörs via Trollesundsvägen.

Del av Örby 4:1



Bilden visar ett förslag från Wallenstam på möjlig ny bebyggelse inom del av Örby 4:1

I Wallenstams markanvisade område i del av Örby 4:1 föreslås i det östra läget närmast tunnelbanespåren en ny byggnad med en "V-form" (Hus A i situationsplanen ovan). Byggnaden består av en 5 våningar hög del mot Trollesundsvägen, och en 7 våningar hög del längs med tunnelbanespåren, då läget bortvänt från vägen bedöms kunna vara lämplig för en något högre höjd. Bottenvåningen i denna

byggnad ligger i souterräng, och i markplan inryms ett garage samt möjliga lokaler i bottenvåningens mot Trollesundsvägen. Ovanpå garaget föreslås en skyddad upphöjd bostadsgård med sol i västläge, öppen åt nordväst.

Det v-formade huset föreslås främst innehålla smålägenheter på 35-45 kvm. Bostadsentrén är vänd mot Trollesundsvägen till ett gemensamt trapphus som leder till bostadsentréer med entrébalkongsutformning mot tunnelbanan i öster för att klara det bullriga läget, samt balkonger in mot gården i norr. Bottenvåningen har lokaler för centrumändamål mot Trollesundsvägen. Taket på den lägre volymen har en gemensam takterrass med utsikt i mycket bra solläge. Material och utformning studeras i det fortsatta planarbetet.

Wallenstam föreslår i den andra delen av det markanvisade området ett punkthus som är indraget från Trollesundsvägen och omgivet av grönska (Hus B i situationsplanen ovan). Punkthuset är kvadratisk i 6 våningar med en gemensam takterrass som utgör bostadsgården. Byggnaden innehåller cirka 22 stycken lägenheter, där bottenplanet består av två lägenheter samt entré till trapphuset, miljörum, cykel- och barnvagnsrum samt teknik.

Punkthuset relaterar till befintlig punkthustypologi med sina dimensioner i fotavtryck och höjd samt indrag från gatuliv, men kan genom sin gestaltning utgöra ett nytt, självständigt tillskott på platsen. Gestaltning och utformning studeras i det kommande planarbetet.



Skiss över föreslagen ny bebyggelse inom Örby 4:1 (grå byggnader)

Angöring och parkering

I markplan i den v-formade byggnaden skapas ett garage med cirka 30-35 p-platser i souterräng mot tunnelbanan och Mosstenabacken med infart från Mosstenabacken. Antalet parkeringsplatser uppfyller parkeringsbehovet för både denna byggnad och den bortre volymen västerut längs Trollesundsvägen.

Den v-formade volymen angörs via garageentré från Mosstenabacken. Den borte volymen angörs via en entré- och angöringsyta till byggnaden när angöring med bil max 10 m från entrén är möjlig. Här finns även plats för en parkeringsplats för personer med funktionsvariation.

Cykelparkering inryms i cykelrum på bottenvåningen och/eller på angöringsyta intill huset. Avfallsbilar kan angöra till sopkassuner alternativt avfalls-/miljörum i markplan.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. Framkomligheten för räddningsfordon skall säkerställas.

P-tal

Kollektivtrafikförbindelserna är goda, och tunnelbanestationen i Bandhagen är belägen i mycket nära anslutning till planområdet. Det lägesspecifika p-talet för Bandhagen är 0,5, men med hänvisning till planområdets absoluta närhet till tunnelbanan, och en villighet från byggherrarna i projektet att arbeta med mobilitetsåtgärder bedöms det projektspecifika p-talet för det aktuella området kunna sänkas något, till cirka 0,45. Denna fråga kommer att studeras vidare i det kommande planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

Kulturmiljö

Bandhagen är av Stadsmuseet utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, och den f.d. skolbyggnad inom Ramsökaren 2 som omvandlats till bostäder är grönklassad, dvs. särskilt värdefull ur kulturhistoriskt perspektiv. Det är av stor vikt att det fortsatta planarbetet tar hänsyn till den kulturhistoriskt betydelsefulla närmiljön, och att utformning av kompletteringar i form av nya bostäder sker med varsamhet och respekt.

Flytt av nätstation

Ny bebyggelse inom den östra delen av Wallenstams markanvisade område innebär att den elnätstation som Fortum har på platsen idag kommer att behöva flyttas till en annan yta i närområdet. Ny lämplig placering kommer att studeras under det kommande planarbetet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från Örbyleden (framförallt Svenska Hus markanvisade område), tunnelbanans linje 19, samt från Trollesundsvägen. Delar av planområdet kan även komma att störas av buller från näringsverksamheter i Bandhagens centrum, då

lastning och lossning för områdets mataffär sker i nära anslutning till det aktuella området. Av denna anledning ska en bullerutredning tas fram i det fortsatta planarbetet, som ger stöd kring hur ny bebyggelse bör utformas för att klara gällande bullerkrav.

Risk

Planområdet är beläget i närheten av Örbyleden, som är sekundärled för farligt gods, samt nära tunnelbanespåren där tunnelbanans linje 19 framförs (urspårningsrisk). En inledande riskanalys har tagits fram för Örby 4:1, på begäran av Wallenstam. I det fortsatta planarbetet ska denna fördjupas och kompletteras så att den omfattar hela det aktuella planområdet, och förslag på eventuella riskreducerande åtgärder tas fram.

Vibrationer/stomljud

Då planområdet är beläget nära tunnelbanespår och väg påtalar Miljöförvaltningen att delar av planområdet kan vara utsatt för störningar i form av vibrationer och stomljud. Risken för detta ska utredas i det kommande arbetet.

Stadsbild

Delar av planområdet består idag av naturmark, och är beläget i mycket nära anslutning till det tidstypiska 50-talscentrumet i Bandhagen, varför ny bebyggelse ofrånkomligen påverkar stadsbilden i Bandhagen i någon grad. Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet studera gestaltningen ur ett kulturmiljöperspektiv och säkerställa att de nya byggnadskropparna samspelar väl med befintlig bebyggelse i närområdet. Genom en välstuderad utformning bedöms nytilkommande bebyggelse kunna bidra med positiva värden i stadsbilden, och bidra till en högre stadsmässighet längs Trollesundsvägen.

Naturvärden

I det fortsatta planarbetet ska konsekvenser för nuvarande ekosystemtjänster i området, och möjlig förstärkning och utveckling av dessa studeras. Det är också viktigt att utreda hur det gångstråk som är beläget i Wallenstams västra del av planområdet kan dras om på ett sätt som gör att det fortsatt är offentligt, tillgängligt och tydligt för allmänheten.

Trafik

De tillkommande bostäderna utgör ingen stor trafikökning i området, och detta särskilt eftersom en stor del av Wallenstams föreslagna tillskott är smålägenheter, där bilinnehavet kan antas bli lågt. Optimering av cykelbanans dragning inom planområdet bör studeras inom Svenska Hus markanvisade område, för att säkerställa framkomligheten för cyklister.

Skola/förskola

Utbildningsförvaltningen har lyft behovet av nya skolor i Bandhagen, då det idag finns ett underskott av skolplatser i stadsdelen. Denna detaljplan innefattar cirka 140 nya bostäder och kan väntas innebära ett ytterligare behov av skolplatser. Möjliga platser för etablering av nya skolor bör utredas inom områdesplaneringen för Bandhagen. Dialog förs med stadsdelsförvaltningen i området angående eventuellt behov av nya förskoleavdelningar i och med den aktuella planen.

Fortsatt planarbete

Under det fortsatta planarbetet ska följande frågor studeras vidare:

- Naturvärdesanalys eller liknande som visar på möjlig kompensation för ianspråktaga grönområden.
- Parkering: Garagelösning, angöring, p-tal m.m.
- Buller: Bullerutredning tas fram för planområdet.
- Dagvatten: Utredning tas fram.
- Risk: Uppdaterad och utvecklad riskutredning tas fram.
- Kulturmiljö: Kulturmiljöanalys uppdateras och utvecklas. Lämplig volym och placering av byggnader i förhållande till befintlig bebyggelse och karaktär studeras.
- Sophanteringslösning
- Solförhållanden
- Social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande, 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.

Tidplan för planarbetet

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	15 juni 2017
Plansamråd	januari 2018
Granskning	Q2 2018
Antagande	Q3 2018

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras i det planavtal som tecknats med Svenska Hus och Wallenstam.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser mycket positivt på planförslaget, och angeläget om att planarbetet kan påbörjas.

Planens läge är attraktivt då det ligger i närheten av Bandhagen centrum i utmärkt kollektivtrafikläge och nära parkområden som Bandängen, med grösytor, lekpark och 4H-gård.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till den befintliga stadsmiljön i Bandhagen centrum med omnejd, samt den grönklassade byggnad som finns inom Ramsökaren 2. Planförslaget stärker översiktsplanens mål om ett mer effektivt nyttjande av marken. Viss service och en mataffär finns inom ett fåtal meter från de nya bostäderna. En ökning av antalet boende i anslutning till Bandhagen centrum ger ett större kundunderlag, vilket ses som positivt.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck som byggnadsvolymer, fasader och form m.m. att studeras noggrant. Även frågor som parkeringslösning, påverkan av naturvärden, buller, risk och dagvattenhantering ska utredas vidare. Förslaget är ett viktigt bidrag i att nå målet om 40 000 byggstartade bostäder till år 2020, och ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT