

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

Antagande av förslag till detaljplan för den av Färgfilmen 1 m. m. i stadsdelen Bandhagen (57 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

Aktuellt planområde, som består av ett bevarat naturområde vid korsningen Trollesundsvägen/Grycksbovägen, är markanvisat till AB Familjebostäder för att uppföra 57 bostäder/hyresrätter inklusive LSS- boende med underbyggt garage i ett kollektivtrafiknära läge. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel som följer formen på tomten och den är anpassad till Bandhagens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Färgfilmen 1 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder

Bebyggelseförslaget mottogs företrädesvis positivt av merparten av remissinstanserna och allmänheten dock med vissa invändningar och krav på bearbetning av förslaget.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att fler träd sparas, bebyggelsen minskar i höjd och volym, anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och att lokaler etableras i bottenvåning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor:

Planbeskrivning

Plankarta

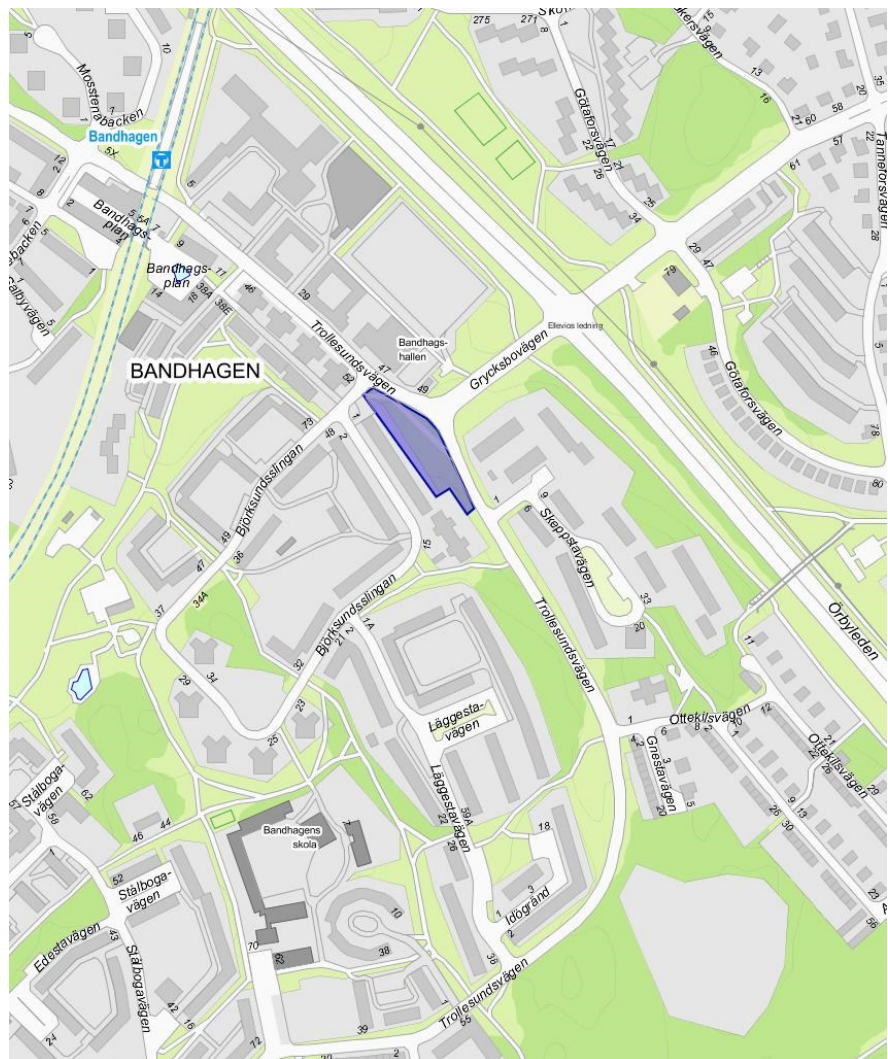
Remiss och samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att planen stämmer väl överens med översiktsplanen och programmet för Trollesundsvägen och ger möjlighet till kollektivtrafiknära bostäder.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer i ett intressant och expansivt läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.



Planområdets läge i stadsdelen

Utlåtande

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 57 bostäder/hyresrätter inklusive LSS- boende vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel som följer formen på tomten. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

All parkering anläggs i ett underbyggt garage under huset med angöring från Björksundsslingan.

Bakgrund

Planområdet består av ett bevarat naturområde utmed Trollesundsvägen. Naturmarken bedöms inte ha några särskilda rekreations- eller naturvärden, det vill säga sådana naturvärden som eventuellt kan hindra exploatering eller där stor hänsyn ska tas vid placering av byggnader. Exploateringsnämnden beslutade den 15 mars 2012 att anvisa planområdet till AB Familjebostäder för att uppföra 50 bostäder. Gälände plan medger park- och bostadsändamål.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget cirka 300 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation, vid korsningen Trollesundsvägen-Grycksbovägen inom fastigheten Färgfilmen 1 och Örby 4:1. Det omfattar en yta av totalt ca 0,25 ha.

Markägo förhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Färgfilmen 1 är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder.

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. 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.

Program

Ett planprogram har tagits fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att få till en bra helhet. Inom det aktuella området föreslås i programmet ett vinklat bostadshus i tre till sju våningar. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 november 2013 redovisning av programsamrådet.

Gällande detaljplaner

För det aktuella området gäller PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Dp1999-06558, laga kraft vunnen 18 april 2001. Gällande plan medger park- och bostadsändamål.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 15 mars 2012 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 1:4 vid kvarteret Färgfilmen till AB Familjebostäder.



Flygbild över planområdet

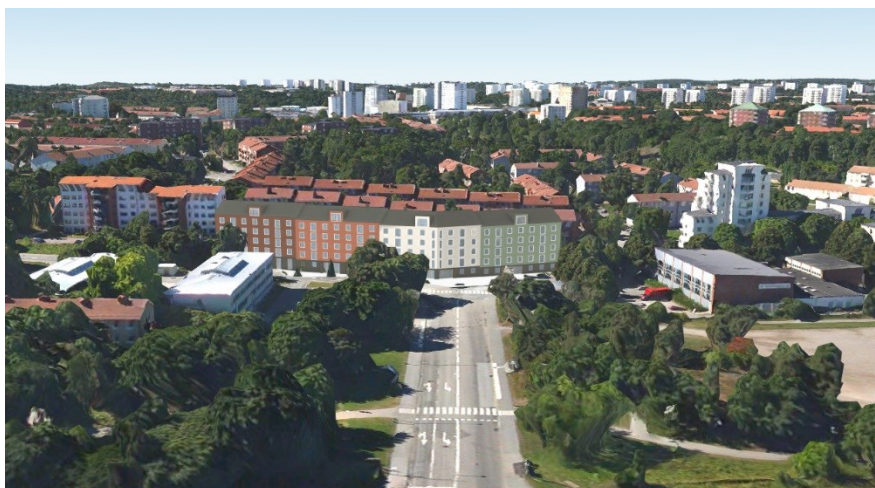
Planförslaget

Bebyggelse

Den föreslagna byggnaden placeras längs Trollesundsvägen delvis på kvartersmark inom fastigheten Färgfilmen 1. Den uppförs som lamellhus i vinkel och orienterar sig mot gatan. Byggnaden uppförs i fem våningar från gatans plan och innehåller 57 bostäder inklusive LSS boende.



Illustrationsplan som visar hur den långsmala tomten utnyttjas genom att den planerade bebyggelsen följer Trollesundsvägens dragning med förgårdsmark samt skapar en skyddad innergård. Illustration Tyréns.



Gatuvy: Föreslagen bebyggelse längs Trollesundsvägen sedd från norr

Befintlig transformatorstation, alldeles intill korsningen flyttas till ett nytt läge i vid byggnadens nordvästra gavel i anslutning till korsningen Trollesundsvägen och Björksundsslingan.

Föreslagen byggnad utgörs av en avlång byggnadskropp som delas i mindre enheter innehållande genomgående lägenheter. Den samspelar med den äldre bebyggelsen som består av mindre hus som sitter ihop längs gatorna. Volymer delas upp så att de trappar ner och följer landskapet likt befintlig bebyggelse.

Placering av bebyggelsen och dess orientering mot gatan är av betydelse för stadsbilden och gatans omdaning då föreslagen bebyggelse tillsammans med kommande bebyggelse, kommer att förstärka gatans karaktär och skapa en tydlig och urban entré till stadsdelen.



Bebyggelsen mot Trollesundsvägen sedd från Grycksbovägen. Bebyggelsen kommer tillsammans med kommande bebyggelse skapa en tydlig entré till Bandhagen. Illustration Tyréns.



Perspektiv från Grycksbovägen med bebyggelse som bildar fond i gaturummet med tydliga entréer. Illustration Tyréns.



Gatuvy sedd från Trollesundsvägen (Bandhagens centrum)



Planerad bostadsgård med den äldre bebyggelsen till vänster och den föreslagna bebyggelsen till höger. Illustration Tyréns.

Park och natur

Miljön kring föreslagen bebyggelse avseende park- och gatumiljöer kommer i huvudsak att sparas, dock tas merparten av befintlig naturmark i anspråk för att ge plats åt föreslagen bebyggelse.

Gatunät, trafik och parkering

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. I samband med planerad exploatering byggs korsningen och ny gång- och cykelväg anläggs längs Trollesundsvägen.

Parkering sker inom kvartersmark i ett garage under huset. Garaget har 28 parkeringsplatser, varav en till tre är handikapplatser. Två bilpoolplatser planeras inom fastigheten Färgfilmen 1 som blir gemensam för båda fastigheterna.

Parkeringstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” som antogs av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i ett parkeringstal på 0,49 bilar per lägenhet.

För bostäderna ordnas totalt 141 cykelplatser vilket ger ett cykel parkeringstal på cirka 2,47 cykelplatser/lägenhet eller 2,45 cykelparkering per 100 kvm ljus BTA. Cykelparkering inomhus ordnas för 56 cyklar och cykelställ kommer att anordnas utomhus både med och utan tak.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som kan åsyftas i PBL (2010) 4 KAP 34§ eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och program för detaljplan. 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö och rekreation

Planförslaget innebär att gällande parkbestämmelser kommer att upphöra i det aktuella området och ersätts av kvartersmark för att möjliggöra bebyggelsen. Den idag gröna ytan som ligger i fonden av Grycksbovägen kommer att försvinna och ersättas med bostäder. Dock föreslås en trädridå mellan befintligt hus och planerad bebyggelse sparas.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda gröna ytan bebyggs. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig i landskapet och i gatubilden. Föreslagen bebyggelse knyter till form och volym an till kringliggande bebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen placeras utanför och nedanför en grannskapsenhet och föreslås få en skala som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Buller

De planerade bostäderna utsätts för buller från trafiken på Trollesundsvägen och Grycksbovägen samt i viss mån av trafiken på Örbyleden.

På gårdssidans markplan beräknas den största delen av området erhålla ekvivalenta ljudnivåer lägre än 50 dB(A) och maximala ljudnivåer lägre än 65 dB(A) vilket ger möjlighet till många alternativa placeringar av gemensamma uteplatser.

Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer mot Trollesundsvägen överskrider alla 55 dB(A) medan alla beräknade ljudnivåer mot innergården är under eller mycket under 55 dB(A).

Dessa beräkningsresultat leder till att de 19 lägenheterna som enbart har fasad mot innergård innehåller gällande riktvärden. Av de övriga 38 lägenheterna innehåller 36 Avstegsfall A och 2 st. Avstegsfall B. Inga speciallösningar krävs.

Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Ljuförhållanden

Solstudier har utförts för att klarlägga den föreslagna bebyggelsens inverkan på de befintliga husens dagsljusförhållanden. Föreslagen bebyggelsens skuggverkan har undersökts vid vårdagjämningen och vid sommarsolståndet i slutet av juni. Solstudien visar att delar av bostäderna i kvarteret Lådkameran skuggas på eftermiddagen vid vårdagjämningen. Skuggverkan bedöms ha en acceptabel nivå.

Planprocess

Planarbetet har genomförts med normalt planförfarande.

Startbeslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemorian för planläggning av cirka 50 lägenheter inom rubricerat planområde.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-06-01- 2015-07-13. Under samrådet kom 29 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gestaltning, angöring till bostäderna med biltrafik och dagvattenhanteringen. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att fler träd sparas, bebyggelsen minskar i höjd och volym, anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och att lokaler etableras i bottenvåning.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet ändrades förslaget så att bebyggelsens mittparti sänks till fem

våningar för att erhålla en jämn och harmonisk skala. Volymer delades upp så att de trappar ner och följer landskapet likt befintlig bebyggelse. Kulören blir mer variationsrik och dämpad för att på ett bättre sätt ansluta till befintlig bebyggelse. Byggnaden får mot gården förses med burspråk likt de på befintlig bebyggelse. Entréerna accentueras och fasaden varieras med frontespiser. På detta sätt tas hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och gatubilden.

Planbeskrivningen justerades för att tydligare beskriva dagvattenhantering och grönkompensation samt vad planen reglerar.

Granskning

Planförslaget sändes ut på granskning 2016-12-14 till 2017-01-25. Under granskningen har 24 yttranden inkommit. De remissinstanser som har kommit in med yttranden har ingen erinran. De flesta sakägare och övriga boende har framfört att våningsantalet bör begränsas till 3 till 4 och att lokaler bör finnas i bottenvåning.

Revidering efter granskning

Revidering 1

De synpunkter som har kommit in under granskning har inte föranlett någon ändring av planförslaget. Några mindre revideringar har gjorts.

- En mindre justering har gjorts av fastighetsgränsen för den kommande transformatorstationen. Den ska endast bildas genom avstyckning från Örby 4:1, och inte Färgfilmen 1.
- En mindre justering har gjorts av gränser mellan de olika husen och där husen byter höjd.
- Några plushöjder (föreskriven markhöjd) inom gården har tagits bort. Utöver angiven byggrätt får balkonger max sticka ut 1 meter.
- Bestämmelsen n1 har flyttats till under markens anordnande.

Revidering 2

Idag löper Fortum Värmes fjärrvärme inom planområdet som behöver flyttas i samband med exploateringen vilket uppmärksammades efter första revideringen. Detta medförde att ett u-område vid planområdets södra del tillskapades för att säkerställa fjärrvärmes omläggning inom blivande kvartersmark.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kontoret bedömer att detaljplaneförslaget stämmer överens med programmet för Trollesundsvägen och intentionerna i stadens översiktsplan, om att utveckla kollektivtrafikhärlägen med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av bl.a. boende. Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats mellan behovet av nya bostäder, hänsyn till boende och Bandhagens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Flera boende önskar en lägre bebyggelse som anpassas till Bandhagens karaktär.

Avvägningar mellan ovanstående synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts. Kontoret finner att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder och stadsdelens och platsens förutsättningar. I planarbetet har allmänna och enskilda intressen vägts mot varandra.

Kontoret anser att föreslagen bebyggelse passar väl in i området och i gatubilden samt att den arkitektoniska kvaliteten är hög och samspelar med områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Föreslagen bebyggelses placering, skala och utformning är ett utfall av avvägning mellan naturmarkens värde, områdets kulturhistoriska värde och karaktär samt behovet av bostäder där kontoret menar att behovet av bostäder väger tyngre än bevarande av en bit naturmark som varken har höga natur- eller rekreationsvärden. Vidare anser kontoret att påverkan på befintliga bostäder bedöms som godtagbar i en växande stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT