

**Handläggare**  
William Stepp  
Telefon 08-508 275 08Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för del av  
Örby 4:1 vid kv. Filmen i stadsdelen Bandhagen  
(35 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
AvdelningschefAnna Lina Axelsson  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 35 bostäder vid Björksundsslingan i Bandhagen. Bebyggelsen består av ett lamellhus med tre byggnadsenheter och är en del av Stockholmshusprojektet.

Den nya bebyggelsen har hämtat karaktärsdrag från närområdet och föreslås få sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier. Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar med hänsyn till läget i topografin och placeringen mellan punkthus och lamellhus på båda sidor om Björksundsslingan.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har 2016-03-10 markanvisat området till Familjebostäder AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett lamellhus i fyra våningar med cirka 35 bostäder längs Björksundsslingan i Bandhagen.

Syftet är vidare att bidra till platsens gatuliv genom att skapa möjlighet till en mindre verksamhet i bottenvåningen mot Bandängens parklek.

Den nya bebyggelsen förhåller sig till närområdets kulturklassade miljö genom takutformning och byggnadshöjd. För att knyta an till områdets topografi ligger trapphusen på olika höjd vilket innebär en trappning av fasaderna.

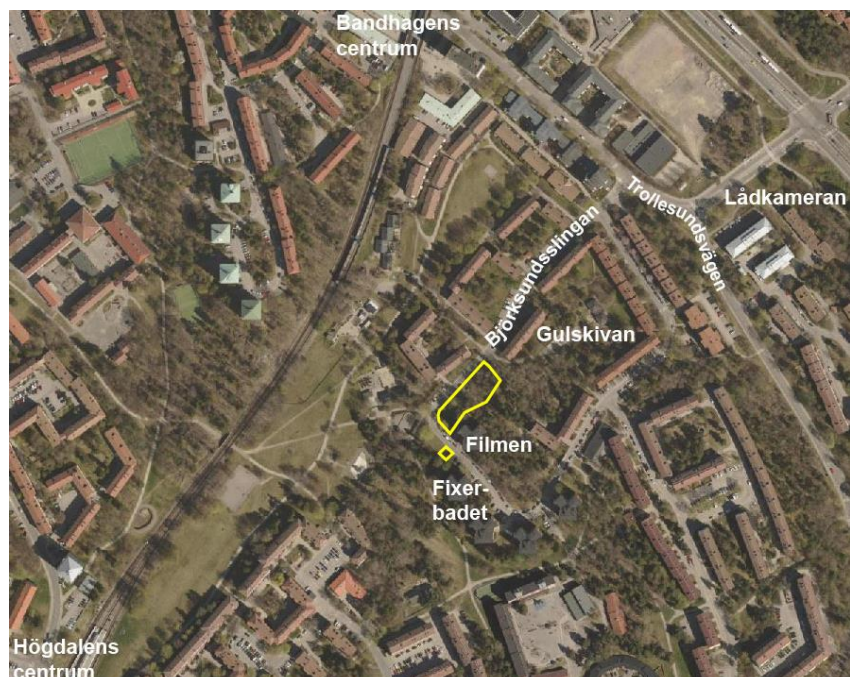
Bebyggelsens placering har anpassats till befintligt gång- och cykelstråk som löper direkt öster om planområdet och knyter ihop Bandängen och Trollesundsskogen.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget i Bandhagen cirka 600 meter från Bandhagen centrum samt 700 meter från Högdalen centrum.

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och Bandhagen 1:2, intill kvarteret Filmen och Gulskivan i Bandhagen och ett område för elnätstation, som också tillhör Örby 4:1, intill fastigheten Fixerbadet. Planområdet är totalt cirka 1900 m<sup>2</sup> stort.



Flygbild över närområdet med planområdet markerat.

#### Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan, Pl 3796, vann laga kraft 1950-11-18 och anger aktuellt planområde som park eller planterad allmän plats. För befintlig elnätsstation gäller detaljplan för del av Bandhagens centrum m.m, Dp 8554, som vann laga kraft 1989-09-21. För området dit elnätsstationen föreslås flyttas gäller stadsplan 3544 som vann laga kraft 1950-06-16. Ingen genomförandetid återstår.

#### Pågående detaljplaner i området

Genomförandet pågår av detaljplaner inom programområde längs Trollesundsvägen.

#### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har 2016-03-10 markanvisat området till Familjebostäder AB.

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

#### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas stadsdelen Bandhagen ut som ett område med potential att stärkas och kopplas samman med närliggande områden genom att komplettera befintlig bebyggelse. Bandhagen ligger också inom ett av tunnelbanans influensområde som har pekats ut som ett område för ny bebyggelse.

Planens syfte stämmer överens med översiktsplanen och de stadsbyggnadsstrategier som presenteras i syfte att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm.

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

#### Kommunala beslut i övrigt

Som en del i ett ökat bostadsbyggande har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden fått i uppdrag att ta fram en process och ett koncept för att bidra till sänkta byggkostnader och en mer effektiv process. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen.

### **Nuvarande förhållanden**

#### Stadsbild

Bandhagen byggdes ut under 1950-talet som ett tidstypiskt tunnelbanecentrum, omgiven av lamellhus i tre till fyra våningar och högre punkthus i sparad naturmark. Bebyggelsens fasadmateriäl är främst puts och tegel.

#### Kulturmiljö

Stadsmuseet har klassat hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. I området finns blå, grön och gul

klassning. Området angränsar kv. Gulskivan som är grönklassat vilket innebär att det av Stadsmuseet ansetts vara av särskilt värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### Mark och vegetation

Planområdet är idag en del av ett större grönområde som karaktäriseras av kuperad naturmark med blandskog och berg i dagen. Inom planområdet finns ett antal äldre träd såsom tall, asp och gran. Sammantaget bedöms naturvärdet inom planområdet vara lågt.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är beläget inom det lokala gatunätet intill Björksundsslingan. Fordonsflödet är lågt, under 400 fordon/dygn. Hastighetsbegränsning på gatan är idag 30 km/h. Bilparkering är tillåten längs Björksundsslingan.

Bandhagens tunnelbanestation ligger cirka 600 meter ifrån planområdet och Högdalens tunnelbanestation inom 700 meter.

#### Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Dagvattnet leds genom det kommunala dagvattenätet till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad. Ytvattenförekomst är således Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS juni 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

#### Riskfrågor

Det finns inga uppgifter om att marken inom planområdet är förorenad. Bullernivåerna är låga.

#### Service, idrott och kultur

Offentlig service såsom bibliotek och simhall finns i Högdalen. I Högdalen finns också utbud av service med flertalet restauranger, butiker, bank, frisör och en teater. I Bandhagen centrum finns även några restauranger, mataffär, kemtvätt och mindre butiker.

I närområdet finns flertalet förskolor. Bandhagens grundskola ligger inom 400 meter från planområdet. I Högdalens centrum återfinns närmsta vårdcentral och i Bandhagen finns ett apotek.

#### Teknisk försörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

## Planförslaget

Planförslaget innebär ett lamellhus i fyra våningar med tre byggnadsenheter med totalt 35 lägenheter. Den nya bebyggelsen har hämtat karaktärsdrag från närområdet och föreslås få sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier.

Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar för att inte markant avvika från byggnadsvolymer i närområdet som domineras av bebyggelse i tre våningar i lamellhus. För att knyta an till områdets topografi likt bebyggelsen i närområdet ligger trapphusen på olika höjd vilket innebär en trappning av fasaderna.



*Fotomontage, gaturvy från väst (Tyréns).*

Entréerna är vända mot gatan likt befintliga entréer i närområdet. I bottenvåning i sydvästra hörnet mitt emot Bandängen skapas möjlighet för en lokal. Befintlig elnätsstation inom planområdet flyttas till ett nytt läge intill kvarteret Fixerbadet. Byggnadens placering längs Björksundsslingan skapar en förgårdsmark om två meter. Byggnaden är placerad med hänsyn till områdets naturmiljö och för att minimera ingreppet i berget.

Parkeringsplatser för bilar planeras att samlokaliseras i garage i den närliggande exploateringen invid kv. Lådkameran cirka 400 meter från planområdet. Antalet cykelparkeringar föreslås till tre platser per 100 kvm BTA vilket uppfyller stadens riktlinjer.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Stockholm är en växande stad med en hög befolkningsökning med bland annat bostadsbrist som följd. Ett högt bostadsmål innebär att stadens alla delar är föremål för bostadsplanering. Det aktuella projektet bidrar till stadens bostadsförsörjning.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Servicen i Bandhagen är i allmänhet begränsad. Fler boende inom aktuella projekt bidrar till ett ökat underlag. Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för en mindre verksamhet längs Björksundsslingan.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Bandhagen karakteriseras av bostadshus från främst 1950- och 60-talen. Det föreslagna tillägget har ett släktskap med områdets hustypologi. Den samlade bedömningen är att materialsammansättning passar väl in i Bandhagens befintliga, funktionalistiska ursprungsbebyggelse men att Stockholmshusens fasad i puts avviker från kvarteret Gulskevans annars tegelklädda fasader. Det kan ses som ett uttryck för att den nya bebyggelsen är ett senare tillskott.

#### En sammanhängande stad

##### En socialt sammanhållen stad

De planerade flerbostadshusen i angränsande planområde förstärker Grycksbovägen och Trollesundsvägen som sammanhängande stråk. Med en ny bebyggelse får gatan bebyggelse på ömse sidor vilket är i linje med stadens strävan efter mer stadlika och mer sammanhängande områden. Genom att skapa möjlighet för aktiva bottenvåningar med verksamheter bidrar projektet till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Lamellhusens utformning knyter i typologi och höjd an till omkringliggande bebyggelse.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget ianspråkar grönyta med måttligt rekreativt värde. Befintligt stråk som förbinder skolan och tunnelbanan bevaras.

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Grön och vattennära stad

För att uppnå erforderlig rening och fördröjning av hårdgjorda ytor föreslås växtbäddar och makadammagasin anläggas inom planområdet. Anläggningarna dimensioneras för en nederbörd om 20 mm som renas och avtappas under 12 timmar för att uppnå erforderlig rening och fördröjning av dagvattnet.

## Planprocess

### Process

I framtagandet av detaljplanen tillämpas standardförfarande och förslaget anses vara förenligt med översiktsplanen.

Planförslaget sändes ut på samråd 2018-12-18 - 2019-02-05. Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådstiden har avsnittet om dagvatten reviderats och uppdaterats gällande miljökvalitetsnormer och framkomligheten i vägnätet vid 100-årsregn. Plangränsen har mellan samråd och granskning justerats i förhållande till omgivande mark.

Planförslaget har varit på granskning under 2019-07-19 till 2019-08-14. Förslaget visades vid både samråd och granskning i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsförslaget visades även på Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Inga synpunkter eller yttranden inkomna under granskningstiden föranleder några ändringar av handlingarna inför antagande.

### Samlade synpunkter

Inga remissinstanser har motsatt sig förslaget i granskningen. Ett fåtal privatpersoner har under samråd och granskning lämnat synpunkter.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2016-06-16 beslut om att påbörja planarbete.

Start-PM innehöll en uppskattning av cirka 50 bostäder, vilket förutsatte exploatering inne på kv. Gulskevans gård. Under planprocessen har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en sådan exploatering inte kan anses lämplig med hänvisning till skuggning samt möjlighet att anordna teknisk infrastruktur.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### Tidplan

Start-pm

16 jun 2016

Samråd

18 dec 2018-5 feb 2019

Granskning  
Antagande19 jun-14 aug 2019  
24 okt 2019**Planavtal**

Planavtal har tecknats med AB Familjebostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att behovet av bostäder är stort i staden. Förslaget ska betraktas som en del av en större stadsutveckling i Bandhagen. Ny bebyggelse har att knyta an till både befintliga kvalitéer och samtidigt skapa ett sammanhållet och väl gestaltat stadsrum. Föreslagen byggnad bär karaktärsdrag med släktskap till befintliga lamellhus.

Avvägningar mellan inkomna synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts. Kontoret anser att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder, det kollektivtrafiknära läget och den aktuella platsens övriga förutsättningar. Vidare anser kontoret att hänsyn tagits till områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Efter planstart har antalet lägenheter med anledning av platsens förutsättningar reducerats. Ett tillskott av bostäder samt möjlighet till lokal i bottenvåning utgör ett beskedligt men värdefullt underlag för det lokala näringslivet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att förslag till detaljplan antas.

**SLUT**