



Handläggare: Marie Broberg
Telefon: 08 508 14 050

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 längs med Björksundsslingan i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2010-10187-54 - remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Leif Sjöholm
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått en remiss avseende ett detaljplaneförslag som innebär ny bebyggelse i Bandhagen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra upprättande av bostäder, ca 36 lägenheter från 2 rok till 5 rok, i två sammanbyggda huskroppar med möjlighet för lokaler i bottenvåning. Planområdet ligger invid Björksundsslingan på naturmark. Förvaltningen anser att den föreslagna placeringen av husen är bra. Det finns god potential till att den nya bebyggelsen på ett bra sätt kommer att passa in i omgivningen. En växande befolkning i området kan komma att öka besöksfrekvensen i och kring Bandängens parklek, varför förvaltningen tillsammans med exploateringskontoret ska titta på hur lek- och idrottsytorna kan förstärkas i samband med nybyggnationen.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av staben.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått en remiss avseende ett detaljplaneförslag som innebär ny bebyggelse i Bandhagen. Marken inom planområdet ägs av



Stockholms Stad och har markanvisats till Husab Fastigheter AB. Planen beräknas kunna antas andra kvartalet 2012. Plansamråd i form av öppet hus hölls 5 december. Remisstiden sträcker sig till den 30 december.

Detaljplaneförslaget i korthet

Omgivning och förutsättningar

Det aktuella området ligger i Bandhagen, invid Björksundsslingan vid kvarteret Filmen 1, inom fastigheten Örby 4:1. Planområdet är ca 2000 kvm. Området är beläget på en höjd som utgörs av naturmark med hållmark, berg i dagen och kraftig växtlighet bestående av tall och olika lövträd.

Naturmarken inom planområdet fungerar som sammanbindande stråk mellan större grönområden. Området ingår som del i en värdefull övergripande och rekreativ grönstruktur. Gång- och cykelvägen öster om planområdet är en viktig förbindande länk och en del av ett lokalt rörelsestråk mellan sociala och rekreativa funktioner. En trädinventering har gjorts med bedömning att inga särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Den angränsande bebyggelsen består av fem punkthus i 6 våningar av stjärnhustyp. Byggnaderna är uppförda i början av 1950-talet. Öster om planområdet utgörs bebyggelsen av trevånings lamellhus från samma tid. Den befintliga bebyggelsen har en tidstypisk enkel och avskalad arkitektur och är väl anpassad till terrängen, med gott om sparad naturmark och grönskande gårdar.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra upprättande av bostäder, ca 36 lägenheter från 2 rok till 5 rok, i två sammanbyggda huskroppar med möjlighet för lokaler i bottenvåning samt bevarande av naturmark.

Byggnaderna ansluter i placering till de befintliga lamellhusen nordost om planområdet och är liksom dessa sammanbundna i vinkel med en portiklänk i det södra hörnet. Byggnaderna har långsidorna mot gatan och genomgående entréer mellan gata och gård. De föreslagna byggnadsvolymer har en relativt liten förgårdsmark för att skapa ett sammanhållet gaturum och tillsammans med entréernas placering mot gatan skapa stadskaraktär.

Naturmarken i norra delen av planområdet bevaras och bekräftas som parkmark då den fyller en viktig funktion lokalt och består av värdefull vegetation.



En in- och utfart för tillfällig angöring planeras vid portiken som sammanbinder de båda byggnaderna. Bebyggelsen är något indragen från kurvan där Björksundsslingan svänger för att möjliggöra god sikt för trafikanter. Parkeringsgarage byggs under huset, med plats för 26 platser, varav en är handikappanpassad. Ytterligare två parkeringsplatser, inklusive en handikapplats, föreslås vid portiken på förgårdsmarken. Tillsammans uppnås ett parkeringstal på 0,77. Alla parkeringsplatser är tillgängliga och kan nås med hiss. Några parkeringsplatser på gatan försvinner längs med Björksundsslingan i och med den nya infarten. För att bevara så många parkeringsplatser som möjligt skall en breddning av gatan utredas.

Cykelförråd föreslås i form av väderskyddade platser på gården med 1,5 platser per lägenhet. I dagsläget ligger busshållplats för linje 906 vid den föreslagna entrén till den östra byggnaden. Utredning kring eventuellt behov av att flytta denna kommer att göras under den fortsatta processen.

Nedgrävda behållare för sophantering föreslås på förgårdsmarken mot Björksundsslingan och ett grovsoprum planeras i det västra huset i anslutning till portiken.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att den föreslagna placeringen av husen är bra. Det finns god potential till att den nya bebyggelsen på ett bra sätt kommer att passa in i omgivningen. Nya moderna bostäder behövs för både en åldrande befolkning samt för växande barnfamiljer som vill bo kvar i, eller flytta till Bandhagen. Närheten till parkleken Bandängen, kollektivtrafik och service gör området mycket populärt. Nya invånare kan också bidra till ett ökad underlag för service i såväl Bandhagens centrum som Högdalens centrum.

Majoriteten av bostäderna i flerbostadshus upplåts med hyresrätt (enligt USK områdesfakta), varför förvaltningen gärna ser att bostäderna i detta projekt upplåts med bostadsrätter. Det kan bidra till att området får ett bostadsbestånd med så blandade upplåtelseformer som möjligt.

I samband med planeringen för nedgrävda behållare för sophantering bör det även planeras för behållare för matavfall. På så sätt skapas förutsättningar för nya invånare i stadsdelen att leva hållbart och resurseffektivt.



Förvaltningen kommer under samrådstiden att tillsammans med exploateringskontoret utreda hur den ianspråktagna naturmarken kan kompenseras. En växande befolkning i området kan komma att öka besöksfrekvensen i och kring Bandängens parklek. Det finns därför anledning att titta på hur lek- och idrottsytorna kan förstärkas i samband med nybyggnationen. Även andra park- och grönområden i närheten av planområdet kan behöva studeras i samband med exploateringen.

Bilaga

Förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 längs med Björksundsslingan i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2010-10187-54.