

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2018/1841)**

## **Detaljplan för del av Örby 4:1 m.fl. vid kvarteret Diabilden i Bandhagen, Dp 2011-21743-54**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för del av Örby 4:1 m.fl. vid kvarteret Diabilden i Bandhagen,  
Dp 2011-21743-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Planområdet ligger cirka 200 meter nordost om Bandhagens centrum, utmed Örbyleden vid korsningen Örbyleden-Grycksbovägen, och utgörs idag till stora delar av en grusad bollplan och en liten skogbeklädd kulle.

Bostadsbebyggelsen, som inrymmer cirka 380 bostäder, 248 hyresrätter och 137 bostadsrätter, utgörs av fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt handel, kontor och föreningslokaler i bottenvåning.

Bebyggelsen är högst mot Örbyleden och trappas sedan ner söderut mot befintlig bebyggelse. Placering av bebyggelsen och dess orientering mot Grycksbovägen och Örbyleden kommer att förstärka gatans karaktär och tydliggöra entrén till Bandhagen. Vidare möjliggör planen att planera en ny gatustruktur inom kvarteren.

Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i stadsbilden med hög arkitektonisk kvalitet i varierande höjder. Målsättningen med kvarterens byggnadsvolymer är att skapa en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar, med varierade hushöjder.

Östra delen av det aktuella området markanvisades i mars 2010 till Bo Rätt i Stockholm AB, BORIS. I juni 2011 markanvisade exploateringsnämnden

ytterligare mark till BORIS och även till Svenska Hus i Stockholm AB. Markanvisningen gällde totalt cirka 300 bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter i ett kollektivtrafiknära läge.

Plankartan har reviderats för att den ska medge tillräckligt utrymme för gatulösning samt justera gränsdragningen mellan parkmark och gatumark. Revideringen påverkar varken föreslagen eller befintlig byggrätt.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Efter nämndens beslut att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta densamma har stadsbyggnadskontoret den 5 april 2019 fattat beslut om att revidera plankartan. Den reviderade plankartan ingår i beslutsunderlaget till kommunfullmäktige.

## Mina synpunkter

Planområdet är ett av flera kvarter som ingår i det planprogram som har tagits fram för området kring Trollesundsvägen. Genomförandet av projekten inom programområdet genererar det största tillskottet av nya bostäder i området sedan 1990-talet, och kommer bilda en ny och avläsbar årsring i Bandhagens stadsutveckling.

Förslaget som innehåller cirka 380 lägenheter, varav 248 är hyresrätter och 137 är bostadsrätter, utgörs av fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt lokaler i bottenvåning mot Örbyleden och Grycksbovägen.

De föreslagna bostäderna är ett gott exempel på hur staden arbetar för att skapa blandade och levande stadsmiljöer med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen utgår från samma kvartersstruktur och volym som den sentida bebyggelsen, men föreslås få en större variation i fasadmaterial och färgsättning, en brantare taklutning och avvikande sockelvåningar. Skalan och antal våningar har även anpassats till Örbyledens framtida omdaning till ett urbant stråk med ett brett gaturum.

Kvarteren sluter sig mot Örbyleden som skydd för buller och risk och öppnar upp sig åt söder och väster för att skapa goda miljöer på gårdarna. Bostäderna bedöms få goda solförhållanden, en kvalitativ och trivsamt bostadsgård samt att de ligger i ett kollektivtrafik- och servicenära läge.

Bebyggelsen bildar en entré till Bandhagen med kopplingar till omkringliggande områden, och frambringar ett välkommet flöde och aktivitet i form av folkliv på gatan som bidrar till en mer integrerad och trygg stadsdel.

## Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta (reviderad)
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Beslut om reviderad plankarta

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Örby 4:1 m.fl. vid kvarteret Diabilden i Bandhagen,  
Dp 2011-21743-54, antas.

Stockholm den 29 maj 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Mats Larsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Planområdet ligger cirka 200 meter nordost om Bandhagens centrum, utmed Örbyleden vid korsningen Örbyleden-Grycksbovägen, och utgörs idag till stora delar av en grusad bollplan och en liten skogbeksädd kulle.

Bostadsbebyggelsen, som inrymmer cirka 380 bostäder, 248 hyresrätter och 137 bostadsrätter, utgörs av fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt handel, kontor och föreningslokaler i bottenvåning.

Bebyggelsen är högst mot Örbyleden och trappas sedan ner söderut mot befintlig bebyggelse. Placering av bebyggelsen och dess orientering mot Grycksbovägen och Örbyleden kommer att förstärka gatans karaktär och tydliggöra entrén till Bandhagen. Vidare möjliggör planen att planera en ny gatustruktur inom kvarteren.

Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i stadsbilden med hög arkitektonisk kvalitet i varierande höjder. Målsättningen med kvarterens byggnadsvolymer är att skapa en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar, med varierade hushöjder.

Östra delen av det aktuella området markanvisades i mars 2010 till Bo Rätt i Stockholm AB, BORIS. I juni 2011 markanvisade exploateringsnämnden ytterligare mark till BORIS och även till Svenska Hus i Stockholm AB. Markanvisningen gällde totalt cirka 300 bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter i ett kollektivtrafiknära läge.

Plankartan har reviderats för att den ska medge tillräckligt utrymme för gatulösning samt justera gränsdragningen mellan parkmark och gatumark. Revideringen påverkar varken föreslagen eller befintlig byggrätt.

### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Efter nämndens beslut att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta densamma har stadsbyggnadskontoret den 5 april 2019 fattat beslut om att revidera plankartan. Den reviderade plankartan ingår i beslutsunderlaget till kommunfullmäktige.

### Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2018 följande.

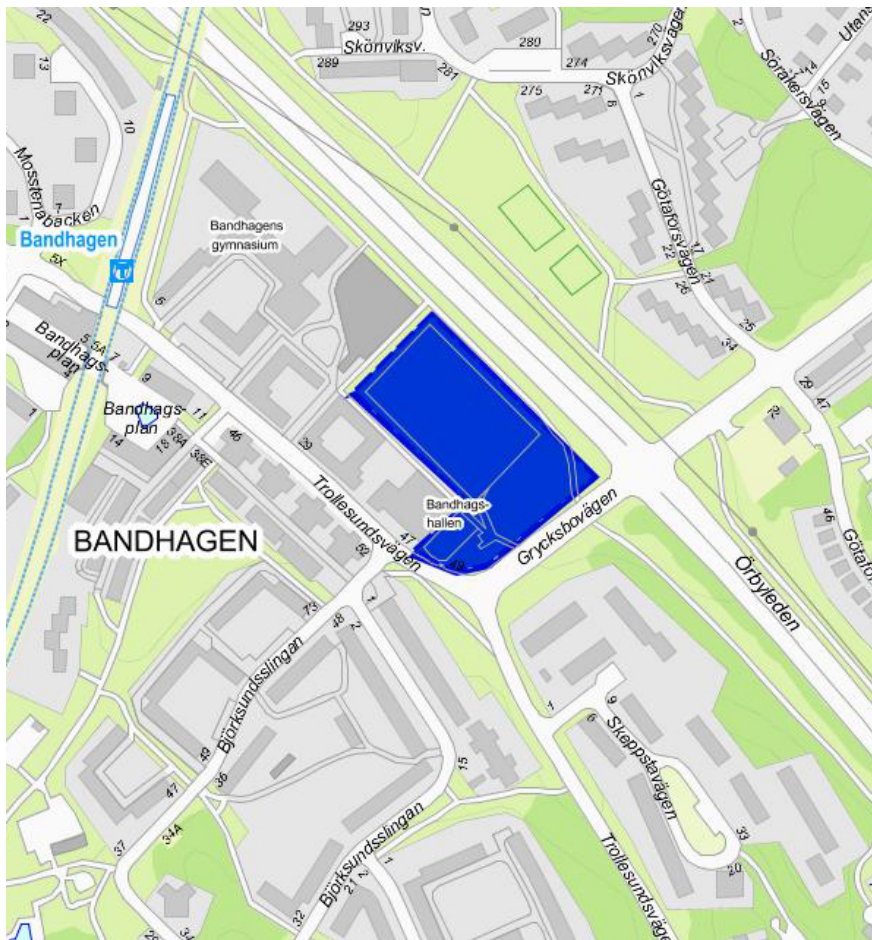
1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Planförslaget mottogs företrädesvis positivt av merparten av remissinstanserna och allmänheten, dock med vissa invändningar och krav på bearbetning av förslaget. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter på redaktionella ändringar i planbeskrivning och plankarta, gestaltning, dagvattenutredningen samt risk. De flesta sakägare och övriga boende som har yttrat sig framför synpunkter gällande våningsantal, naturmark som tas i anspråk, angöring, behov av förskola samt bullernivåer.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning är att planen stämmer väl överens med översiktsplanen och intentionerna i planprogrammet för område kring Trollesundsvägen och ger möjlighet till fler kollektivtrafiknära bostäder i ett intressant och expansivt läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan.



Planområdets läge i stadsdelen

## Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 380 bostäder, lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta i kvarteret Diabilden. Vidare är syftet att planera en ny gatustruktur inom kvarteren och underbyggt garage under två av kvarteren.

Bostadskvarteren utgörs av fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt handel, kontor och föreningslokaler i bottenvåning mot Örbyleden och Grycksbovägen. Bebyggelsen är högst mot Örbyleden och trappas sedan ner söderut mot den befintliga bebyggelsen. Placering av bebyggelsen och dess orientering mot Grycksbovägen och Örbyleden kommer att förstärka gatans karaktär och tydliggöra entrén till Bandhagen.

Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i stadsbilden med hög arkitektonisk kvalitet i varierande höjder. Målsättningen med kvarterens byggnadsvolymer är att skapa en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar, med varierade hushöjder.

## Bakgrund

Planområdet utgörs idag till stora delar av en grusad bollplan som tillhör den före detta gymnasieskolan. I den sydöstra delen finns berg i dagen med tallar.

Bo Rätt i Stockholm AB markanvisades i mars 2010 ett område inom del av Örby 4:1 vid kv Diabilden för att uppföra 70-150 bostadsrätter (område 1).

Exploateringsnämnden markanvisade i juni 2011 ytterligare mark inom samma område (område 2) till Bo Rätt i syfte att justera antal bostäder. Samtidigt markanvisades nordvästra delen av området till Svenska Hus i Stockholm AB för att uppföra ca 80 hyresrätter (område 3).



*Markanvisade områden inom kv Diabilden.*

## Plandata

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Bandhagen mellan Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen inom fastigheten Örby 4:1 samt Ramsökaren 3, 7 och 8. Planområdet omfattar en yta av totalt cirka 2,7 hektar och är beläget cirka 250 meter sydost om Bandhagens centrum och Bandhagens tunnelbanestation.

### Markägoförhållanden

Örby 4:1, Ramsökaren 8 respektive 3 ägs av Stockholms stad. Ramsökaren 7 ägs av Stockholms stad men är upplåten med tomträtt till HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm.



*Flygbild över planområdet (markerat med gult).*

### **Gällande detaljplaner**

För det aktuella området gäller stadsplanen PL 3544, fastställd 18 augusti 1950 och Dp 8554, lagakraftvunnen september 1989. Gällande plan medger idrott, park, parkering och elnätstation.

### **Pågående detaljplaner i området**

Följande detaljplaner pågår i planområdets omnejd.

- Kv Lådkameran, Dp 2015-14055, ca 150 bostäder (Stockholmshus)
- Kv Filmen, Dp 2016-02898, ca 35 bostäder (Stockholmshus)
- Kv Ramsökaren, Dp 2017-13836, ca 140 bostäder
- Kv Brandbotten, Dp 2016.19354, ca 80 bostäder





*Pågående planarbete i närområdet.*

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplan anges området som tät stadsbebyggelse med stadsutvecklingsmöjligheter. I Bandhagen ska stadsutvecklingen tas till vara genom komplettering av ny bebyggelse på parkeringsytor, vid centrum och längs stadsdelens stora lokalgator.

I översiktsplanen omnämns Örbyleden som en väg med potential för utveckling mot ett urbant stråk kantat av bostäder för att koppla samman omkringliggande stadsdelar.

### Vision 2040

Detaljplanen är i linje med Vision 2040 då den bidrar och förstärker platsen som mer sammanhållen, trygg, levande och hållbar stadsmiljö.

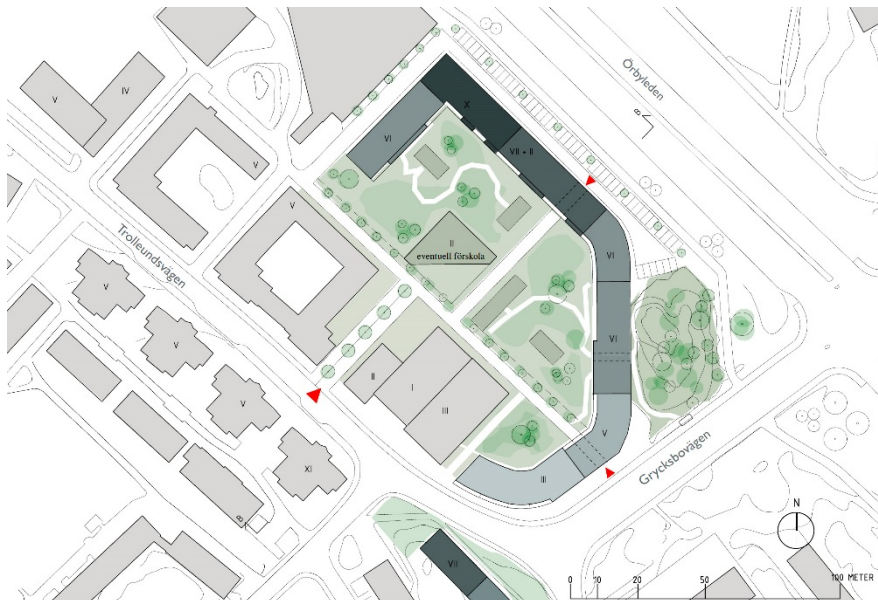
### Riksintressen

Planområdet gränsar till väg 229 (Örbyleden) som är ett riksintresse för regional och interregional trafik.

### Program

Ett planprogram har tagits fram för området kring Trollesundsvägen med intentionen att få till en bra helhet. I programmet föreslås för planområdet 250-300 lägenheter i blandade storlekar inklusive en gruppbostad med sex lägenheter samt en förskola i en separat byggnad på gården eller i bottenvåningen på bostadshuset.

I programmet föreslogs bebyggelsen i form av en långsträckt lamell som följer utkanten av det markanvisade området och som håller undan för naturmarkskullen vid korsningen.



*Föreslagen bebyggelse enligt programmet.*

### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden markanvisade den 25 mars 2010 mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Örby 4:1 samt del av fastigheten Ramsökaren 3,7 och 8 vid kvarteret Diabilden till Borätt i Stockholm (BORIS) för uppförande av 70-150 bostadsrätter. Den 16 juni 2011 beslutade exploateringsnämnden att ytterligare anvisa mark för bostadsändamål till BORIS (ca 80 hyresrätter) och även till Svenska Hus (ca 70 hyresrätter).

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 11 september 2014 startpromemoria för planläggning av ca 300 bostäder inom rubricerat planområde, dnr 2011-21743.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Mark och vegetation**

Vid Bandhagens bollplan är det gräsmark med några lövträd i remsan mot Örbyleden. Vid södra kanten av bollplanen finns en kulle med hållmark, några äldre tallar och nedanför lite lövträd och slånbuskar. Längs Trollesundsvägen och vid transformatorstationen finns en trädrad med gamla lindar som är biotopskyddade.

### Rekreation och friluftsliv

Den befintliga fotbollsplanen i planområdet har utgjort en viktig yta för rekreation. I området finns en idrottshall.

### Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av olika bebyggelsetypologier, främst avlånga lamellhus med inslag av punkthus.

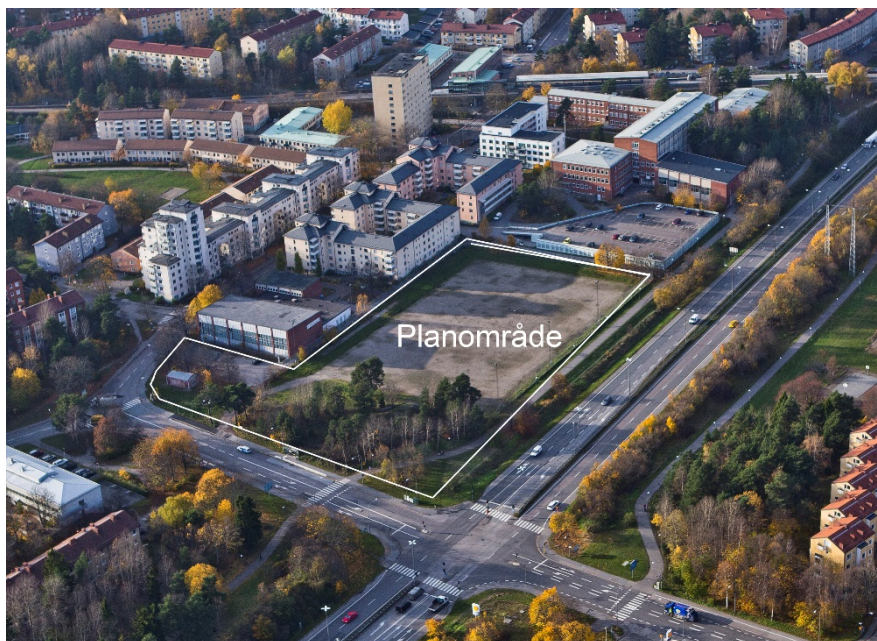


*Befintlig bebyggelse och typologi i stadsdelen.*

Våningshöjden på dessa hus varierar vanligtvis mellan tre till sex våningar. Ett punkthus i elva våningar återfinns bland bebyggelsen. Öster om planområdet är bebyggelsen uppdelad i tre bostadskategorier; radhusbebyggelse, fristående villabebyggelse och små lamellhus i tre våningar, delvis med fri placering i landskapet. Tunnelbana och centrumområde med serviceverksamhet ligger ca 200 meter väster därom.

### Landskapsbild/stadsbild

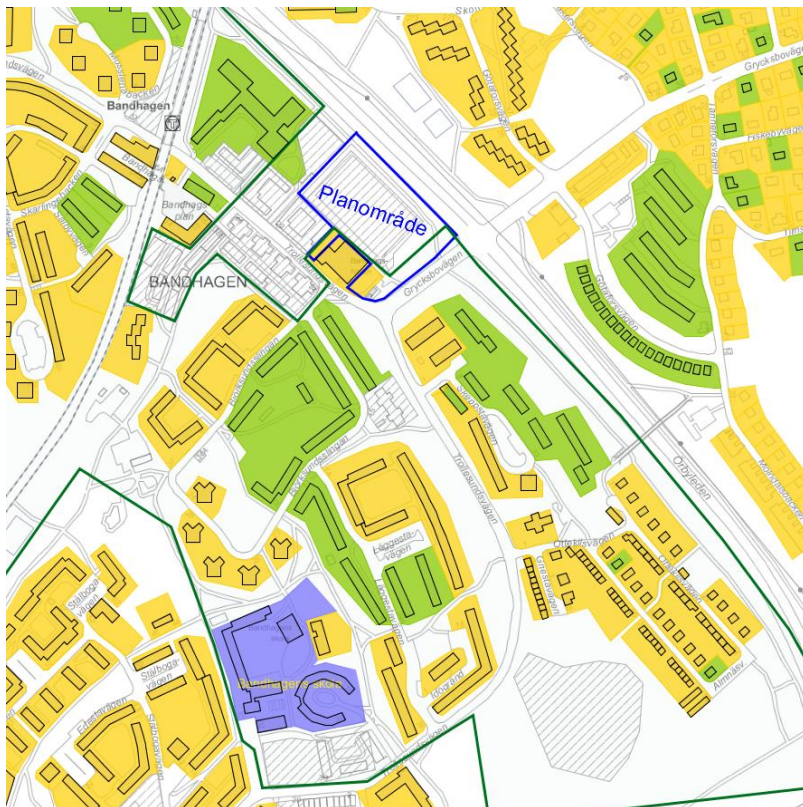
Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyleden och Grycksbovägen och utgörs idag till största delen av en bollplan som tillhör den före detta gymnasieskolan. Vid planområdets sydöstra del finns en liten skogbeklädd kulle med berg i dagen. Området upplevs mer som en öppen yta som kantas av bebyggelse. Befintlig bebyggelse är placerad på olika avstånd från gatan med riklig/delvis riklig vegetation som utgör förgårdsmark eller en buffertzozon mellan vägen och bebyggelsen.



*Flygbild över planområdet och omnejd.*

### Kulturmiljö

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut 1952 – 1956 och klassas som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Stadsplanen bygger på idén om grannskapsenheter med rumsbildande, halvslutna kvarter och ett centrumtorg där den kommersiella och sociala servicen samlats. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och har förhållandevis låg exploateringsgrad. Arkitekturen är väl genomtänkt och lägenheterna i allmänhet ljusa och välplanerade.



*Klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.*

### **Trafik och kollektivtrafik**

Trafikstrukturen i stadsdelen präglas av tunnelbanan och de större anslutande vägarna Örbyleden, Grycksbovägen och Trollesundsvägen som tillsammans med Skebokvarnsvägen knyter samman Bandhagen och Högdalen.

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 250 meter, från Bandhagens centrum och tunnelbanestation. Bandhagen har en god koppling till resten av staden. Högdalen, som ligger en station söderut, är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik med bussar till andra viktiga målpunkter i söderort.

### **Gång- och cykelväg**

Kring planområdet finns flera friliggande gång- och cykelstråk. Flera stråk kopplas samman med smitvägar och trappstigar.

Vid tunnelbanestationen finns en större hårdgjord yta som nyttjas för cykelparkering. Längs med Örbyleden löper ett gång- och cykelstråk som förbinder befintliga bostäder i sydöst med planområdet.

### **Riskfrågor**

Befintlig luftburen ledning på östra sidan om Örbyleden kommer att ersättas av 420 kV markförlagda kablar mellan den planerade bebyggelsen och Örbyleden. Även Ellevio har en befintlig 110 kV markförlagd kabel nära Örbyleden.

När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man vid planeringen eftersträva en utformning och placering som begränsar exponeringen för elektromagnetiska fält. Som försiktighetsprincip rekommenderar miljöförvaltningen att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4 µT (årsmedelvärde) överskrids.

Örbyleden är klassad som en sekundär led för farligt gods vilket betyder att bebyggelse inte får placeras närmare vägens bakkant än 25 meter.

#### **Buller**

Enligt Stockholms stads översiktliga bullerkarta är stora delar av planområdet bullerstört. Närmast Örbyleden och Grycksbovägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån två meter över mark till mellan 65 och 69 dB(A).

#### **Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv**

Enligt Stockholms stad rapport ”Trygghetsmätningen 2017” finns det visst trygghetsproblem i Bandhagen vilket gör det särskilt viktigt att de projekt som byggs bidrar till att göra det offentliga rummet tryggare och mer befolkat. Den upplevda otryggheten och rapporterade incidenter är mindre än genomsnittet i Stockholm. Kvinnor i Bandhagen känner en större oro för att utsättas för våld och sexuella trakasserier i den offentliga miljön jämfört med kvinnor i övriga Stockholm.

### **Planförslaget**

#### **Ny bebyggelse**

Planförslaget möjliggör fyra halvslutna kvarter med bostäder i fyra till sju våningar samt lokaler i bottenvåning mot Örbyleden och Grycksbovägen. Bebyggelsen är högst mot Örbyleden och trappas sedan ner söderut mot den befintliga bebyggelsen. Förslaget innehåller cirka 380 lägenheter varav 248 st är hyresrätter och 137 st är bostadsrätter. Placering av bebyggelsen och dess orientering mot Grycksbovägen och Örbyleden kommer att förstärka gatans karaktär och tydliggöra entrén till Bandhagen.

Målsättningen med kvarterens byggnadsvolymer är att skapa en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar, med varierade hushöjder. För att möjliggöra bostäder under sadeltaken ska takkupor och frontespiser vara ett inslag i taklandskapet som även bidrar till ett varierat uttryck.



*Situationsplan.*



*Illustrationsplan.*

Den föreslagna bebyggelsen utgår från samma kvartersstruktur och volym som den sentida bebyggelsen, men föreslås få en större variation i material och kulör samt en brantare taklutning. Kvarteren sluter sig mot Örbyleden som skydd för buller och risk och öppnar upp sig åt söder och väster för att skapa goda ljus- och ljudförhållanden på gårdarna. Gårdarna öppnar sig mot den befintliga bostadsbebyggelsen.

Varje byggnadsvolym ska utformas med varierande fasadmaterial och/eller kulör. Material som kan komma att användas är exempelvis, tegel, betong och puts i olika kulörer som gemensam karaktär. Sockelvåningarna föreslås utformas i avvikande karaktär jämfört med fasaden, både i materialitet, kulör och en högre våningshöjd än de övriga våningarna och en öppen karaktär för att kunna inrymma lokaler och skapa liv till gaturummet. Entréer ska vara genomgående för att ge en bättre förbindelse mellan gata och gård. Entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning, väl utformade detaljer och vara väl accentuerade.

Byggnaderna utförs med ett varierat taklandskap som utgörs av sadeltak med inslag av takkupor och frontspiser. Plåt och takpannor används som takmaterial och väljs på ett sådant sätt att de avviker tydligt från fasaden och på så vis bidrar till den horisontella tredelningen. Gårdarna höjs upp som en tydlig avgränsning mellan bostadskvarter och gata. Träd, buskar samt gräsytor utgör de gröna delarna.



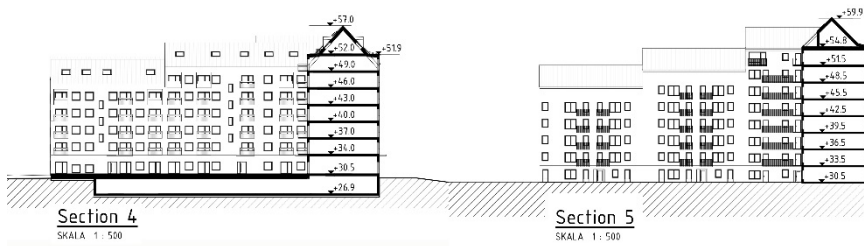
Bebyggelsen har en meter förgårdsmark med en variation av gröna och hårdgjorda ytor. Bostadsgårdarna ska utformas för vistelse och lek för boende i alla åldrar.



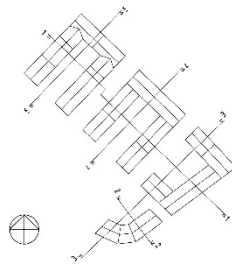
*Illustrationsbild över gårdsvy kv A (CIVILISATION).*

Mellan kvarter D och idrottshallen ska en fickpark/aktivitetsyta, anläggas. Platsen blir en gemensam mötesplats utomhus med möjlighet till spontan fysisk aktivitet och möten mellan människor, både boende och besökare till idrottshallen.

I planområdet kommer det bildas ett gatunät som sammankopplar de olika kvarteren. Rundkörning förekommer vid kvarter A och B. Kvarter C och D angörs från ena sidan om lokalgatan. Inom planområdet kommer lokalgatorna ha dubbelriktad trafik med separat gångväg på samtliga sidor. Cykeltrafik sker i blandtrafik. Längs med Grycksbovägen och Trollesundsvägen planeras kombinerad gång- och cykelbana.



CIVILISATION  
**sandell sandberg**



*Sektioner (CIVILISATION & Sandellsandberg)*



*Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse ser ut från Bandhagens centrum.*



*Kvarterens uppdelning i volymer och färger. Den planerade bebyggelsen i Lådkameran och Färgfilmen finns också med.*

Cykelparkering ska planeras in på lämpliga platser i anslutning till entréer. Sopkassuner föreslås i gränssnittet mellan gata och gård. Belysningen inom kvarteren kommer att utformas utifrån trivsel, säkerhet och trygghet för de boende. Särskild vikt läggs på att belysa entréer och strategiska gångstråk.

### **Gator och trafik**

Föreslagen bebyggelse föranleder utbyggnad av befintligt gatunät. Trollesundsvägen och Grycksbovägen kommer att genomgå en omvandling från väg till gata med ett

större fokus på gång- och cykeltrafik. I samband med planerad exploatering breddas gångbanan på den del av Trollesundsvägen som gränsar till planområdet för att kunna rymma en kombinerad gång- och cykelväg. Angöring till planområdet med biltrafik sker från Trollesundsvägen.



*Vy från korsningen Trollesundsvägen-Grycksbovägen (Sandellsandberg).*



*Vy från korsningen Örbyleden-Grycksbovägen (Sandellsandberg Civilisation).*



*Vy från nordväst, Örbyleden, (Sandellsandberg Civilisation).*

### **Parkering**

Bilparkering sker inom kvartersmark under mark i kvarter B och C och D. Infarten till garagen sker via gatan som angränsar mot Örbyleden i norr genom hus B. Dessa parkeringsplatser kommer betjäna kvarter B, C och D. Parkeringsgaraget under kvarter B och C kommer innehålla 108 parkeringsplatser, varav 11 parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer. För kvarter A möjliggörs totalt 60 parkeringsplatser på befintligt p-däck nordväst om kvarteret A. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer i kvarter D kommer att anordnas vid lokalgatan norr om kvarteret.

Kantstensparkering anordnas längs lokalgata för besökande till boende och idrottshallen.

Cykelparkering föreslås både i garage, i bottenvåning och på gårdarna. Totalt möjliggörs ca 1000 cykelparkeringsplatser för samtliga kvarter, varav 112 av dessa är utomhus.

### **Gestaltning**

Planområdet är ett av flera kvarter som ingår i planprogrammet som har tagits fram för området kring Trollesundsvägen. I programmet tydliggjordes ambitionerna gällande utformning och gestaltning. Under pågående planarbete har bebyggelsens gestaltning i form av ett variationsrikt och arkitektoniskt formspråk, variation i fasadmaterial och färgsättning samt kvalité haft en hög ambitionsnivå. Genom samordnat material- och kulörval ges förutsättningar för att skapa en helhet och enhetliga drag i bebyggelsens uttryck. Att byggnaderna ges en tydlig horisontell tredelning - sockel, fasad och tak, och en tydlig uppdelning genom olika material och

kulörer samt vertikal fönstersättning är gestaltningsmässig ett attraktivt inslag i den nya årsringen.

Med ett genomförande av de olika planprojekten inom programområdet, genererar vi det största tillskottet av nya bostäder i området sedan 1990-talet. Tillsammans kommer planprojekten skapa en ny och påtaglig avläsbar årsring i Bandhagens bebyggelseutveckling. Den nya årsringen tar delvis stöd i den ursprungliga stadsplanen som bygger på grannskapsenheter med rumsbildande halvslutna kvarter. Den planerade bebyggelsen inom kv Diabilden och grannkvarteret Lådkameran har med sin skala och antal våningar från fem till åtta även anpassats till Örbyledens framtida omdaning till ett urbant stråk med ett brett gaturum. Framtagna studier och skisser över Örbyledens framtida ombyggnad till en stadsgata möjliggör en bebyggelse med högre skala än vad som idag finns i stadsdelarna utmed leden.

### **Planförslagets konsekvenser**

Kullen med hållmark, några äldre tallar och nedanför lite lövträd och slånbuskar exploateras med bebyggelse. Trädraden med äldre lindar tas bort och ersätts med dubbelriktad gång- och cykelbana. Träd planteras längs Grycksbovägen. Områdets gröna karaktär mot Grycksbovägen och Trollesundsvägen ersätts med ett mer slutet gaturum.

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget innehåller ca 380 bostäder vilket bidrar till att nå målet om bostadsbyggande och ligger dessutom inom tunnelbanans influensområde.

#### **Näringsliv**

Tillskottet av bostäder bidrar till att förstärka det lokala underlaget för offentlig och kommersiell service samt skapar underlag för nya etableringar.

### **En sammanhängande stad**

Föreslagna bostäder bidrar till att stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer då ger bebyggelsen rätt förutsättningar för att skapa en tät urbanitet samt skapar en entré till Bandhagen med kopplingar till omkringliggande områden för en mer integrerad och trygg stadsdel.

Planen möjliggör en omdaning av idag en öppen yta till bostadskvarter med nya gator som kantas av hus och entréer. Delar av Grycksbovägen och Trollesundsvägen byggs om och förses med gång- och cykelväg vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

## **God offentlig miljö**

### **Stadsbild**

Planförslaget bedöms ha många positiva konsekvenser ur stadsbyggnadsperspektiv och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området.

Platsens utveckling innebär ett tillskapande av nya bostäder i ett bra kollektivtrafikläge. Förslaget bidrar dessutom till en mer levande gatumiljö. Den planerade bebyggelsen kommer att förändra platsen och således verka visuellt på tre nivåer; genom direktverkan (bebyggelsen i gaturummet), genom närverkan (bebyggelsen i stadsrummet. Byggnadens utformning, utförande och funktionsindelning bidrar till hur rummet bildas) och genom silhuettverkan (bebyggelsen i landskapet). Bostadskvarteren präglas därför av ett tydligt förhållningssätt på alla dessa tre nivåer.

### **Arkitektur och gestaltning**

Den nya bebyggelsen innebär en viss skalförskjutning. Skalan har anpassats till befintligt gaturum, framförallt mot Grycksbovägen och Örbyleden. Hörnan vid korsningen Örbyleden-Grycksbovägen har medvetet tillåtits ett par våningar högre i syfte att tydliggöra entrén till Bandhagen. Dock trappas antalet våningar ned mot söder för att anpassa skalan mer till de befintliga husen.

Bostadskvarteren tar delvis stöd i den ursprungliga stadsplanen som bygger på grannskapsenheter med rumsbildande halvslutna kvarter. Byggnaderna ges en tydlig horisontell tredelning - sockel, fasad och tak, och en tydlig uppdelning genom olika material och kulörer. Byggnadsvolymer skapar en variation både inom och mellan kvarteren. Detta åstadkoms genom att dela upp kvarteren i kortare huskroppar med varierade hushöjder. Genom samordnat material- och kulörval ges förutsättningar för att skapa en helhet och enhetliga drag i bebyggelsens uttryck.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### **Klimat och hälsa**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom det kommer finnas goda infiltrationsmöjligheter och att dagvatten kan på ett smidigt sätt tas om hand lokalt.

Genom att planera för kvalitativa bostäder i en attraktiv och trygg miljö skapas förutsättningar för ett hälsosamt liv. Planerade bostäder bedöms få goda solförhållanden, en kvalitativ och trivsamt bostadsgård samt att de ligger i ett kollektivtrafik- och servicenära läge.

### **Jämställdhet och trygghet**

Enligt Stockholms stads Trygghetsmätning 2017 är det främst kvinnor i Bandhagen som känner sig otrygghet i det offentliga rummet. Planerade bostäder frambringa flöde och aktivitet i form av folkliv på gatan som i sin tur bidrar till en känsla av trygghet. För närvarande kan planområdet beskrivas som en plats med mycket låg aktivitet och en låg grad av passiv övervakning. Detta beror främst på frånvaron av bostäder eller andra verksamheter längs med gatan. När området har byggts ut med nya bostäder kommer dock både aktiviteten på gatan och den passiva övervakningen öka signifikant under dygnets alla timmar, vilket i sin tur kan bidra till att människor upplever trygghet.

Förutsättningar för jämställdhet skapas genom att planen möjliggör för gång- och cykeltrafik till, från och inom området vilket i sin tur även främjar en ökad folkhälsa. Dessa förutsättningar gynnar även barnen då de enklare kan gå eller cykla till och från exempelvis skolan.

### **Barnkonsekvenser**

Utifrån ett barnperspektiv kommer ett genomförande av planen medföra att miljön förbättras. En separat gång- och cykelbana utmed Grycksbovägen och Trollesundsvägen i sydriktning ökar säkerheten för barn som kan ta sig till skolan och förskolan via Trollesundsvägen.

I den tillskapade miljön bedöms konsekvenserna ur tre aspekter; tillgången till ytor för spontana aktiviteter, säkerheten och den kreativa miljön. Planerade bostadskvarter innebär att en icke använd grusad bollplan ianspråktas. Samtidigt skapas nya möjligheter till andra former av lek och spel och aktiviteter i de nya kvarteren. Sammantaget bedöms förslaget innebära en förändring och förbättring av möjligheten till spontana aktiviteter.

Trafiksäkerheten bedöms öka genom en tydligare definition av gatumiljöerna och nya gångs- och cykelvägar. Sammantaget bedöms trafiksäkerheten påverkas positivt ur barns synvinkel. Tryggheten förväntas öka genom den möjlighet till ökad social kontroll som den tätare stadsmiljön för med sig.

### **Behovsbedömning**

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

### **Planprocess**

Detaljplanarbetet har hanterats med standardförfarande.

Samråd pågick under perioden tiden 30 juni – 31 augusti 2017, med totalt 28 inkomna yttranden. Granskning pågick under perioden 10 oktober - 2 november 2017. Totalt inkomna 11 yttranden som i huvudsak rör gällande riktvärden för buller, risk med avseende på transport med farligt gods, reningseffekter av de



dagvattenåtgärder som presenterats och redaktionella ändringar i granskningshandlingarna. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att våningsantalet sänks och att buller inom stadsdelen och angränsande stadsdel utreds ytterligare.

### **Revidering efter granskning**

De synpunkter som inkom under granskning har föranlett revidering av detaljplanen. Revideringen består av följande:

#### *Plankartan:*

- Ny byggrätt för teknikbyggnad på gården inom kvarter A.
- Ny byggrätt för underbyggt garage under kv D samt under passagen mellan kv C och D.
- Förtydligande av planbestämmelsen beträffande uppförande av balkonger inom 35 meter från Örbyleden med avseende av transport med farligt gods.
- Förtydligande av planbestämmelse ”f2” avseende uppförande av frontespisar och takkupor.
- Plankartan har kompletterats med en principskiss för skyddsbestämmelse för balkonger mot Örbyleden.
- Ny planbestämmelse ”(B2)g” som möjliggör passage under parkmark mellan kv C och D.
- Införande av bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för slänt och dike.
- Förtydligande av planbestämmelse avseende val av fönster- och fasadmaterial inom 35 meter från Örbyleden med avseende av transport med farligt gods.
- Införande av ny planbestämmelse avseende ljudnivåer vid uteplats.
- Införande av ny planbestämmelse som möjliggör installation av solceller och solpaneler på tak.

#### *Planbeskrivning:*

- Komplettering av geotekniskutredning och markförhållande inom kv D.
- Komplettering av dagvattenutredning.
- Förtydligande och beskrivning av planförslaget utifrån de revideringar som genomfördes efter granskning.
- Uppdatering av illustrationer, vyer m.fl.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till bebyggelseförslaget som innebära ett tillskott på ca 380 bostäder i närheten av Bandhagens tunnelbanestation. Tillkommande bostäder bidrar till att platsen utvecklas från en öppen yta till stadsmässiga bostadskvarter och ger en identitet till Bandhagens entré från Örbyleden som idag präglas av en gles-, ostrukturerad- och odefinierad karaktär.

Projektet överensstämmer väl med planprogrammet för området kring Trollesundsvägen. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där 62% av bostadsbeståndet utgörs av hyresrätter. Det bedöms också skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med de gator som omgärdar planområdet.

Vidare har kommande bostadsbebyggelse inom planprojekten för kv Färgfilmen och kv Lådkameran tillsammans med kvartersstrukturer inom Diabilden väl inordnats i befintlig gatustruktur och skapar en urban karaktär till Bandhagens entré. Planerade bostäder uppförs med en ambition av hög kvalitet i en uttrycksfull arkitektur.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.