

Granskningsutlåtande
Detaljplan för del av Örby 4:1 m.fl. vid kv Diabilden i
stadsdelen Bandhagen i Stockholm Dp 2011-21743**Innehåll**

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Övriga.....	12
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosetts	16
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	17

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ca 380 bostäder med lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta inom och invid kvarteret Diabilden. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-10-10 – 2017-11-02. Under granskningen har 11 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget med framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller 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, buller inom samt angränsande stadsdel utreds ytterligare och en tydligare redovisning av lägenhetsfördelning mellan olika upplåtelseformer.

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter är hanterbara och planen kan utifrån inkomna synpunkter bearbetas och kompletteras.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av cirka 380 bostäder, lokaler i bottenvåning och aktivitetsyta på kvarteret Diabilden. Vidare är syftet att planera en ny gatustruktur inom kvarteren, ordna dagvattenhantering och parkering inom egen tomt. Befintlig transformatorstation flyttas till kvarteret Färgfilmen.

Entrén till Bandhagen och kopplingarna till omkringliggande områden i Bandhagen stärks för att skapa en mer integrerad och trygg stadsdel.

Förslaget överensstämmer med översiktsplan. Förslaget gör avsteg från programmet för Trollesundsvägen vad gäller förskola och att spara hällmarkstallskog vid Grycksbovägen.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-10-10 – 2017-11-02. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2017-10-10. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Framför att utifrån föreliggande detaljplaneförslag kan Länsstyrelsen inte bedöma om tillräcklig hänsyn tagits till riskerna kopplade till transporter med farligt gods. Kommunen behöver utreda och redovisa frågan om samhällsrisk ytterligare innan antagande av detaljplanen, eftersom bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors säkerhet och risken för olyckor.

Om denna fråga kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen har även synpunkter gällande geoteknik samt hanteringen av biotopskyddet för lindarna. Planförslaget kan utifrån biotopskyddet vara ogenomförbart, såvida inte kommunen ansöker om och beviljas dispens från biotopskyddet.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Till granskningsskedet har en ny *Riskbedömning* tagits fram. I denna har hänsyn även tagits till risker från transporter av brandfarlig gas, vilket Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsyttrandet. I planområdet föreslås 400 lägenheter, handel, kontor och föreningslokaler samt aktivitetsyta vilket med förmodad persontäthet skulle inrymma mindre än 100 personer. Med befintlig bostadsbebyggelse och planerad ny bebyggelse, Ramsökaren och Lådkameran, anser Länsstyrelsen att persontätheten för området är lågt ansatt i riskbedömningen. Sammantaget inom det område på upp till cirka 130 meter som kan beröras av riskbedömningens beräknade maximala konsekvensområde bör persontätheten vara långt högre än satta 4935/km². Länsstyrelsen gör bedömningen att detta bör innebära fler drabbade personer vid en olycka med gas än vad som är beräknat och att samhällsriskerna därmed blir högre än nuvarande resultat i för granskningsskedet framtagna.

Riskbedömning.

Länsstyrelsen kan med avseende på denna ingångsdata inte bedöma huruvida tänkt markanvändning kan anses lämplig med hänsyn till samhällsriskerna. De åtgärder som föreslås i *Riskbedömning* kan anses omhänderta individrisken, men huruvida åtgärderna är tillräckliga vid en högre samhällsrisk går inte att bedöma enligt Länsstyrelsen. Vidare anser Länsstyrelsen att persontätheten behöver uppdateras för att visa en realistisk samhällsrisk och om denna kan föranleda ytterligare behov av skyddsåtgärder. I nuläget föreslås åtgärder i *Riskbedömning* som Länsstyrelsen i enlighet med ovanstående resonemang anser utgör en miniminivå. Länsstyrelsen saknar ett ställningstagande från kommunen varför flera av åtgärderna inte regleras i planhandlingarna. Kommunen behöver i planhandlingarna förtydliga varför det endast är de utanpåliggande balkongerna som regleras med syfte att inte uppföras mot Örbyleden. I planförslaget saknas även en motivering varför inte

fönster och eventuella entréer/dörrar i glas regleras i brandteknisk klass.

Kommunen behöver uppdatera riskbedömningen och reglera skyddsåtgärder i enlighet med resultatet. Länsstyrelsen vill framhålla att utöver de skyddsåtgärder som nu föreslås i *Riskbedömning* samt i planhandlingar så kan ytterligare åtgärder behöva tillkomma med hänsyn till hanteringen av samhällsrisk.

I planbeskrivningen framhåller kommunen att diket längs Örbyleden ska behållas. Detta bör kommunen reglera i plankartan för att minska riskerna för att brandfarlig vätska når bebyggelsen vid en eventuell olycka.

Länsstyrelsen anser att staden efter uppdatering av *Riskbedömning* behöver reglera åtgärder i enlighet med resultatet. Utöver redan föreslagna åtgärder kan ytterligare åtgärder tillkomma utefter hur samhällsrisk ser ut.

Geotekniska förutsättningar

För kvarter D finns ingen undersökning utförd varför rekommendationer för grundläggning inte kan anges i planhandlingarna. Därmed kvarstår Länsstyrelsens synpunkter från samrådet att förutsättningarna för bebyggelse inte redovisats i tillräcklig utsträckning.

Naturvärden

I samrådsskedet lämnade Länsstyrelsen synpunkter gällande biotopskydd för lindarna i trädraden längs Trollesundsvägen. Detta har kommunen inte tagit upp i granskningshandlingarna utöver att det i planbeskrivningen framhålls att trädraden ska tas bort. Länsstyrelsen vill återigen framhålla att planförslaget kan strida mot biotopskyddet i 7 kap. 11 § miljöbalken, som förbjuder åtgärder som kan skada naturmiljön. Kommunen behöver utreda skyddet för lindarna innan ett antagande av detaljplanen. Planförslaget kan vara ogenomförbart, såvida inte kommunen ansöker om och beviljas dispens från biotopskyddet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

- *Riskanalysen har uppdaterats med bl.a. en utförligare beskrivning och redovisning av persontäthet.*
- *Planbestämmelser avseende risk och placering av balkonger har efter granskning omformulerats och setts över. Med hänsyn till explosionsrisk har ytterligare en planbestämmelse avseende balkongs placering inom 35 meter från Örbyleden införts i plankartan.*
- *Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som föreskriver att dike ska finnas.*

- *I och med att kvarter D kommer att underbyggas med garage har den geotekniska undersökningen kompletterats avseende markförhållanden inom kv D samt grundläggningsförhållanden.*
- *Staden via exploateringskontoret har sökt dispens för lindarna utmed Trollesundsvägen som är biotopskyddade.*
- *En bestämmelse som reglerar ljudnivåer vid uteplats har förts in på plankartan.*

Lantmäteriet

Det är ytterst viktigt att det framgår av plankartans administrativa bestämmelser att markreservat för gemensamhetsanläggning avser "Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark...". Bestämmelsen kan annars tolkas som hinder för bostadsändamålet. Det är inte behövligt att separera "g" och "g1", det räcker med en g-bestämmelse för garagen och förbindelsen mellan dem.

Kommentar: synpunkten har noterats.

Svenska Kraftnät

Inom ramen för Stockholms Ström planerar Svenska Kraftnät i anslutning till aktuellt planområde mark för en 400kV-markkabel mellan stationerna Örby och Snösätra.

Svenska kraftnät noterar att planerad 400 kV-förbindelse mellan Örby och Snösätra omnämns i text under rubriken "El/Tele" i planbeskrivningen, samrådshandling daterad 2017-06-13. Denna nya ledning förutsätts vara förenlig med markanvändningen "Park". Svenska kraftnät önskar att plankartan kompletteras med en tillägsbestämmelse för att förtydliga detta.

Svenska kraftnät noterar vidare att huskropparnas lokalisering jämfört med tidigare förslag som Svenska kraftnät erhållits, justerats så att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy kan innehållas i förhållande till nu aktuella ledningssträckning, vilket är positivt. Svenska kraftnät vill göra staden uppmärksam på att omläggning eller nyförläggning av fjärrvärme, gas, VA eller el som krävs för exploateringen av Diabilden kan komma att påverka 400 kV ledningen. Svenska kraftnät förutsätter att staden beaktat detta under planarbetet.

En eventuell förändring av marknivåerna utmed kabelsträckningen är av väsentligt intresse för ledningens överföringsförmåga, varför en förändring av nivåerna måste förankras med Svenska kraftnät under fortsatt detaljprojektering/detaljplanering av marknivåerna mellan bostadshus och Örbyleden. Svenska kraftnät utgår i

pågående detaljprojektering av ledningen från befintliga marknivåer.

Om belysningen (stolpar och kablar med mera) utmed befintlig gång- och cykelväg behöver förändras måste detta förankras med svenska kraftnät. Svenska kraftnät förutsätter att belysningen även fortsättningsvis ska vara lokaliserad söder om befintlig gång- och cykelväg.

Vad gäller plantering av buskar och/eller träd utmed planerad ledning vill Svenska kraftnät gärna diskutera möjligheterna framöver med staden. Svenska kraftnät förutsätter att plantering av högväxande träd inte är tilltänkt invid planerad ledning i planområdet med planbestämmelsen ”Park”.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Exploateringskontorets ledningssamordnare håller i ledningsfrågan som sker med alla berörda ledningsägare inom området.

Marken mellan kommande lokalgata inom Diabilden och Örbyleden berörs ej av exploateringen och därmed påverkar planerad bebyggelse och gator inte befintlig marknivå. Placering av belysningsstolpar och plantering av nya träd inom parkmarken mellan planeradbebyggelse och Örbyleden där även ledningar är nedgrävda, planeras i samråd med berörda ledningsägare. Staden är medveten om de risker och påverkan som trädens rotsystem kan orsaka om träden planteras ovanför nedgrävda elledningar.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fjärrvärme/Fjärrkyla: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre.

Fortum Värme vill också lyfta fram att bolaget kan försörja planområdets planerade bebyggelse med en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig energilösning, baserad på fjärrvärme och fjärrkyla. Där rätt förutsättningar föreligger kan också lokala lösningar och lagringstekniker komplettera de storskaliga systemen. I övrigt ingen erinran.

Stockholm Gas

Gasledningarna finns i omgivande gator samt i grönområdet närmast Örbyleden. Möjlighet till anslutning finns om avtal tecknas.

Ellevio AB

Ellevio har ett 110 kV kabelförband i nordöstra delen av planområdet. Kablarna är mycket viktiga för elförsörjningen i södra Stockholm och måste beaktas i exploateringen. Placering av staket, bullerskydd eller liknande i anslutning till kablarna ska ske i samråd med Ellevio.

Vidare har Ellevio en kraftledning på östra sidan om Örbyleden som kan ge upphov till förstärkta elektromagnetiska fält. Ledningen kommer att ersättas med markförlagd kabel i samband med Svenska kraftnäts projekt City Link.

Ellevio har ett ytterligare kabelförband ur drift, i konflikt med föreslagen bebyggelse. Kablarna ska tas bort och saneras om de exponeras i samband med projektet.

Ellevios anläggningar kan påverkas genom exempelvis sprängning, borrar, vibrationer och sättningar. Vi utgår från att denna typ av påverkan inte kommer att ske. Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av sökande.

Lokalnät

Ellevio har en nätstation med tillhörande 11 kV och 0,4 kV ledningsnät i planområdet. Nätstationen kommer att flyttas till inhyst läge i kvarteret Färgfilmen.

Det är viktigt att nätstationens funktioner tillgodoses samt att hänsyn tas till stadens policy för magnetfält i samband med bestämmande av nytt läge.

Ellevio har 11 kV och 0,4 kV distributionsledningar samt servisledningar för el i planområdet. Nya lägen för distributionsledningar förutsätts kunna ges i allmän mark, i annat fall behövs u - område.

Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av sökande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret tar till sig information och vidarebefordrar till exploatörerna. I samband med alla projekt där befintliga ledningar berörs i form av omläggning, flytt, nedgrävning m.m. tar

exploateringskontoret fram ett tekniskt PM som fungerar som underlag och stöd till projektering. Det tekniska PM:et kommer bl.a. att redogöra hur projektet beaktat de viktigaste ledningarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö - och hälsoskyddsnämnden är positiv till detaljplanen och tillstyrker denna. Frågan om buller, vilken miljöförvaltningen bedömt som mest betydelsefull i sitt underlag för miljö - och hälsofrågor noterar nämnden har redovisats utifrån

Stockholmsmodellen. Vidare konstateras att med en mindre justering klaras även riktvärdena i förordningen om trafikbuller, dock förutsatt med en mindre avvikelse.

En fråga som bör förtydligas i planhandlingarna är den om reningen av dagvatten från detaljplaneområdet.

Planförslaget i förhållande till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Beräknade bullernivåer till bostäder visar att ett antal lägenheter inte uppnår riktvärdena utifrån förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För att förbättra ljudmiljön för ett antal bullerutsatta lägenheter, framförallt i de lägre våningsplanen samt för planerad parkmark mot Örbyleden, bör en bullerskyddsåtgärd i form av bullerplank/bullervall övervägas mot Örbyleden.

Motsvarande åtgärd planeras för kv. Lådkameran öster om planområdet. En sådan åtgärd bör kunna kombineras med det i planen föreslagna trädplanteringarna och planerad dagvattenhantering samt markförläggningen av kraftledningen. Vidare bör de i planen föreslagna bullerskyddsåtgärderna för vissa bullerutsatta balkonger genomföras. Detta bör framgå i planbestämmelserna.

Luftkvalitet

Nämnden har tagit del av luftutredningen som ingår i planeringen för ny bebyggelse vid kv. Lådkameran. Utredningen visar att tillkommande bebyggelse inte kommer att påverka luftkvalitetsförhållandena negativt i en sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna för luft inte klaras. Miljökvalitetsnormerna för kv. Diabilden, med i stort samma förutsättningar som för kv. Lådkameran, bör således klaras.

Dagvatten

MHN anser att reningen av dagvatten från planområdet bör ske med utgångspunkt i miljökvalitetsnormerna för recipienten Strömmen. Planbeskrivningens redogörelse för dagvattenhantering bör, enligt nämnden, därför förklaras mer ingående vad avser reningseffekterna av föreslagna åtgärder. De ytor inom planområdet

som behövs för dagvattenrening bör även framgå på plankartan. Den till planen hörande dagvattenutredningen rekommenderar att byggnadsmaterial inte används som bidrar till föroreningar i dagvattnet. Nämnden delar denna uppfattning och anser att en planbestämmelse bör införas på plankartan om att koppar och zink inte får användas som exteriört material.

Energiproduktion på tak

Miljö - och hälsoskyddsnämnden anser att energiproduktion på taktytor bör prövas för den nya bebyggelsen. För att kunna uppnå det av staden antagna målet om att vara fossilbränslefritt år 2040 behöver energianvändningen i nya byggnader bli effektivare och att alternativa energikällor som sol och bergvärme utnyttjas i högre grad. Trots att marknaden nu kan erbjuda helt takintegrerade solpaneler, föreslår nämnden, att det ändå formuleras planbestämmelser som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning. Även om det inte skulle vara aktuellt inom planen nu, så ger det möjlighet att installera det i ett senare skede utan planändring. Exempel på generell planbestämmelse som kan användas för att möjliggöra alternativa energilösningar är: ”Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter”.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden bedömer utifrån bullerutredningen att det föreligger inget behov av bullerplank för planerade bostäder inom Diabilden. Inom kv Lådkameran och mot Örbyleden finns idag en bullervall som löper parallellt med Örbyleden i höjd med befintliga bostäder. Bullervallen anlades med anledningen av bullerproblematiken från Örbyleden. Vid exploatering av kv Lådkameran behöver staden ersätta befintlig bullervall med en bullerplank.

All vägdagvatten föreslås ledas genom växtbäddar innan vidare avledning mot ledningsnät. För att klara Stockholm stads krav är det troligt att vissa delar av innergården utförs med tjockare överbyggnad, vilket skulle ha en positiv inverkan på magasinvolymen.

Bostadsgårdarna för kv B och C föreslås att anläggas med krossdiken och utformas likt en skålformad grönyta där gårdens dagvatten leds via lågpunkter till grönytorna och i lågpunktslinje ut från gården till gatan. Grönytorna föreslås utformas med pimpsten för att ta hand om bostadsgårdarnas dagvatten. Infiltration i grönyta ger också en bra partikelavskiljning och rening av dagvattnet.

Det åligger exploatörerna att se till att dagvatten inom kvartersmark ska tas om hand enligt stadens riktlinjer och dagvattenstrategi. Dessutom regleras dagvattenhantering i exploateringsavtalet mellan staden och exploatörerna. Avtalet förbinder byggaktörer att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Med anledningen av ovannämnda finner således stadsbyggnadskontoret inga skäl att ytterligare reglera dagvattenhantering med planbestämmelser. Kontoret vill därtill framhäva att PBL ger inga stöd till planbestämmelser som föreskriver att koppar och zink inte får användas som exteriört material.

Efter granskningsskede har dagvattenutredningen kompletterats för att se över helhetsbilden av dagvattenomhändertagandet och föroreningsberäkningar. Utredningen och beräkningen visar att samtliga föroreningshalter minskar om samtliga föreslagna dagvattenåtgärder anläggs i området jämfört med före exploatering. Resultatet visar även att samtliga föroreningsmängder efter exploatering med rening minskar förutom för fosfor, kväve, och nickel. Mängden olja beräknas ligga kvar på samma mängd som före exploatering.

En planbestämmelse som tillåter installationen av tekniska anläggningar så som solceller och solpaneler skrivs in i plankartan.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

BRF Lådkameran 3

Har invändningar mot att parkmark tas i anspråk, vilket medför att hållmarkstallskogen som utgör en spridningskorridor för barrskog försvinner och påverkar spridningssambanden. Brf:en anser att naturmarkskullen bör sparas av kulturhistoriska skäl, betydelsen av tillvaratagandet av dagvatten samt att den är viktig för vardagsnaturen som har positiva hälsoeffekter. Naturmarken bör sparas så att kvarteret ska bättre smälta in i Bandhagens sammanhållna gröna karaktär.

Stadsbyggnadskontoret redogör inte för hur avståndet till markkabeln ska iakttas av den nya bebyggelsen, och att ett för kort avstånd till den elektromagnetiska strålningen kan ha negativa effekter på hälsan.

Vidare skriver Brf:en att detaljplaneförslaget förutsätter att Örbyleden kommer vara ett stadsstråk inom snar framtid då aktualiseras planerna åter när Örbyleden har blivit en vanlig stadsgata. I detaljplaneförslaget har man tillåtit att det kan i princip bullra hur mycket som helst, något som kommer leda till negativa effekter hälsomässigt.

Man bör ta fram en samlad bild av dagvattenhanteringen för hela området kring Diabilden, och att man bör invänta övriga kringliggande planer i Bandhagen för att genomföra detta. Förslaget har inte tagit hänsyn till Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet gällande avståndet till Örbyleden som är en sekundär transportled för farligt gods vilket man bör göra det framöver. På grund av den kulturhistoriska betydelsen och att den föreslagna bebyggelsen bör smälta in på ett lämpligt sätt i det befintliga Bandhagen, anser den yttrande att bebyggelsen ska sänkas till tre våningar längs med hela Grycksbovägen.

Brf:en anser även att man inte sett på de negativa hälsoeffekter som människor utsätts vid högre luftföroreningshalter samt högre bullernivåer, något som kommer uppkomma i samband med ett genomförande av detaljplanen. Åtgärden för detta bör delvis vara att sänka hastigheten vid Örbyleden och införa dubbdäcksförbud.

Boende 1

Att kalla bebyggelsen på Diabilden för en ny årsring gör inte att man kan få en positiv inställning. Husen mot Örbyleden bör högst vara 3 våningar, det blir ju som fem våningar, på det visset skulle de harmonisera med närmaste liggande fem våningshus intill idrottshallen och med Sturebys trevliga bebyggelse. Att i bottenvåningen vika för mycket utrymme för butiker är nog slöseri, butikerna vid Bandhagsplan är ju svåra att hyra ut till något omväxlande utbud.

T-banan är ju redan nu knökfull i rusningstid. Förskolor, skola och sist men inte minst vårdcentral (till Högdalens vårdcentral är det redan långa väntetider, den kommer inte att räcka till när det byggs så mycket i både Högdalen och Bandhagen).

Ni politiker är ju folkvalda, så var vänliga att lyssna även på folket som redan bor i det berörda området.

Boende 2

Den föreslagna bebyggelsen utmed Örbyleden passar inte alls in i Bandhagen. Husen är mastodontiska. Jag ser här inget av de tankar

kring samhällsbygge som man kan förstå vägledde dem som ursprungligen planerade Bandhagen. I stället för att bygga och expandera området på ett naturligt sätt skapar man istället en insprängd enklav i ett befintligt område och som ges en helt annan karaktär än kringliggande bebyggelse. Det bådär inte gott för framtiden.

Att inga politiska ansvariga närvarade vid ”samrådsmötet” den 23 augusti är symptomatiskt. Det är uppenbart att ansvariga politiker såg samrådet som en formalitet som ska stökas undan utan att de behöver gå i svaromål.

Gör om och bygg något som naturligt ansluter till den befintliga byggnadsstilen i området så att man om hundra år kan säga ”så klokt och förutseende politikerna agerade på den tiden”.

Övriga

Hyresgästföreningen

Framför följande:

- Hur ser fördelningen avseende förhållandet bostadsrätt – hyresrätt ut?
- Lekytor för förskolebarn 30–40 kvm/barn enligt rekommendationer/forskningsresultat: Klaras detta av möjliga lektytor (mellan) gårdarna?
- Hur ser fördelningen ut mellan lägenhetsstorlekar? Är spridningen större än 20–25 % mellan stora och små lägenheter leder detta till stora höjningar för de mindre lägenheterna (ofta hushåll med svagare ekonomi).
- Vi förutsätter att markradonsutredning genomförs inför byggnationen.
- Vi förutsätter att ett visst antal billaddningsstationer/el anordnas i garage etc. p-platser.
- Vi emotser svar/synpunkter till ovanstående frågor.
- Tänk på att smålägenheter mindre än 35 kvm kan utföras/anpassas med flexibilitet direkt till annat kategoriboende ex. äldreboende, hkp-boende etc.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

- *Föreslagen bebyggelse inrymmer ca 380 bostäder, 248 hyresrätter och 137 bostadsrätter. Merparten av bostäderna utgörs av ettor och tvåor.*
- *Projektet inrymmer ingen förskola så att hänsyn ska tas till lektytor för förskolebarn.*
- *Det åligger exploatören att genomföra en markradonutredning eller mätning. Överlag genomförs en sådan mätning efter färdigställande av projektet.*

- *Detaljplanen är inget styrande verktyg om parkeringsplatserna förses med elstolpar eller ej. Dock har exploatören efter granskning tagit fram en mobilitetsplan och mobilitetsåtgärder för att minska boendens bilresande och bilberoende vilka bilpool är en av åtgärderna.*

Boende 3

Jag bor på Sturebysidan av Örbyleden och oroar mig för bygget Diabilden på andra sidan Örbyleden.

Med planerad hushöjd kommer jag få en vägg åt det hållet, det kommer inte bara skymma min utsikt utan även studsas över allt vägljud åt vårt håll. Ännu en gång så får jag be er att göra ljudmätningar på vår sida om Örbyleden och uträkningar på hur ljudet från Örbyleden kommer studsas från er sida mot våran för att sedan räkna ut decibelnivån som slutligen skulle hamna på vår sida.

Ni måste ju inse att detta kommer gå vidare om ni inte gör en riktig utredning på hur detta påverkar omgivningen och inte bara gör mätningar för att veta vad ni ska använda för material på ytterväggen för att kunna sälja lägenheterna.

Utredningen bör göras av en opartisk av naturvårdsverket utsedd akustiker. När man planerar ett stort bygge, bryr man sig inte om människorna som redan bor i området undrar jag? Är inte vår levnadsmiljö värd något?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skogsbekläddkulle vid korsningen Örbyleden/Grycksbovägen
I programmet för Trollesundsvägen föreslogs ett långsträckt lamellhus inom kvarteret Diabilden som löpte utmed utkanten av det markanvisade området och höll undan för skogsbekläddkullen vid korsningen. Efter programmet gjordes ett stort arkitektoniskt och strukturellt omtag i bebyggelsens utformning som utgick ifrån halvsluten kvartersstruktur med följd av ianspråktagande av bergknallen/kullen. Staden bedömde att den lilla bergknallen vid korsningen Grycksbovägen/Örbyleden inte fyller viktig funktion som spridningskorridor eftersom den saknar en naturlig koppling till kringliggande grönområde.

Avstånd mellan bebyggelse och planerad markförlagda kablar
Mellan föreslagen bebyggelse och Örbyleden planera Svenska Kraftnät för 420 kV markförlagda kablar. Ellevio har redan en befintlig 110 kV markförlagd kabel nära Örbyleden. Placering av planerade bostäder behöver därför förhålla sig till planerade elledningar för att begränsa dess exponering av elektromagnetiska fält. Som försiktighetsprincip rekommenderar miljöförvaltningen att

nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4 µT (årsmedelvärde) överskrids. Det innebär ett avstånd på ca 12,5 meter från centrumlinjen i ledningen vilket har beaktats vid placering av byggnaderna.

Risk och buller

Örbyleden är en sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att farligt gods transporteras från och till start- och slutdestinationer. Länsstyrelsen i Stockholms län har gett ut riktlinjer vid ny bebyggelse intill vägar med transporter för farlig gods. I riktlinjerna anges ett byggnadsfritt avstånd på 25 meter. Generellt gäller att sammanhållen bostadsbebyggelse bör uppföras minst 75 meter från vägen men om en riskanalys genomförs, och eventuella riskreducerande åtgärder genomförs, kan dock de rekommendera avstånden kortas ner.

Planerade bostäder kommer att utsättas för trafikbuller som nästan uteslutande domineras av buller från den högt trafikerade Örbyleden. De övriga vägarna ger ett visst bullerbidrag till innergården och de andra mer tysta fasaderna.

Planområdet markanvisades under 2011 och 2011 för bostadsändamål medan Örbyledens framtida omdaning till ett urbant stråk aktualiserades först några år senare. Staden hade då inga planer på att bygga om leden till en stadsgata dock var medveten att kommande bostäder exponeras för höga trafikbuller. Under planprocessens gång togs fram bullerutredningar för att säkerställa att med förslagen kvartersstruktur och bostädernas planlösningar kan minst avstegsfall B enligt Stockholms läns riktvärden uppfyllas under förutsättning att ett antal bullerreducerande åtgärder utförs.

Bebyggelsen utmed Örbyleden i förhållande till resten av kvarteren har en högre skala vilket kan innebära ett viss reflekterande ljud till befintliga bostäder, bl.a. kv Kartongen, norr om Örbyleden. I viss utsträckning reflekteras alltid buller från byggnader och enligt bullerkartorna är fasaderna i kv. Kartongen redan relativt utsatta för buller med nivåer delvis på över 60 dBA. Den primära bullerkällan till kv. Kartongen utgörs av bullret direkt från Örbyleden och även Grycksbovägen. Teoretiskt betyder reflexerna högst ca 1 dB(A) ökning av de ekvivalenta ljudnivåerna. I praktiken blir ökningen mindre tack vare oregelbundenheter i fasaderna hos motstående bebyggelse samt "glapp" mellan byggnaderna minskar reflexerna. För de maximala ljudnivåerna har ljudreflexerna ingen inverkan. Kontoret bedömer således att bebyggelse ej kommer medföra ökade trafikbullernivåer i form av reflekterande ljud till befintliga bostäder i närområdet, norr om planområdet, annat än i försumbar omfattning < 1 dBA. Reflexljudet blir betydligt lägre än

direktljudet. De maximala bullernivåerna påverkas endast försumbart < 0,5 dBA.

Dagvattenhantering

Kring Trollesundsvägen pågår ett antal detaljplaner och bostadsprojekt som kan innebära viss påverkan på bl.a. dagvattenhantering. Efter granskning uppstod därför behovet att se över dagvattenhanteringen i ett större perspektiv och för områden kring Trollesundsvägen. WSP Sverige AB tog således fram en utredning kring dagvattenhantering på allmän platsmark för utredningsområdet Trollesundsvägen. Separata dagvattenutredningar har dessutom utförts i samband med respektive detaljplaner. Den utredningen som WSP tog fram avser att utreda och föreslå lämplig dagvattenfördröjning och rening för allmän platsmark samt undersöka hur exploatering av Bandhagen kan komma att belasta VA-nätet.

Utredningen visar att för kv Lådkameran och Diabilden finns utrymme för dagvattenhantering enligt Stockholms stads riktlinjer tillgängligt på allmän platsmark enligt föreslagen bebyggelse och markplanering.

Bebyggelsens arkitektur, utformning och skala

Kontoret bedömer att den skala som presenterats i liggande förslag är väl avvägd och proportionerlig i förhållande till omgivande landskap och bebyggelse. Den tar även höjd till Örbyledens framtida utformning som urbant stråk. Tillkomna bostäder under 1990-talet vid Trollesundsvägen i anslutningen till centrum ligger i genomsnitt på en femvåningsskala som anpassats till gaturummets bredd. Det gaturum som tillskapas vid Grycksbovägen är betydligt breddare än Trollesundsvägen vilket möjliggör en högre skala än fem våningar. Trots det har kontoret istället valt att låta husen trappas ned från sex våningsskala i norr till en fyra våningsskala i söder.

Stadsbyggnadskontoret har i uppdrag att se till att översiktsplanens strategier sätts i praktiken och appliceras på stadsdelsnivå. Förtätning av området behöver därför utgå i första hand ifrån översiktsplanens strategier, områdets förutsättningar och en långsiktig utveckling på lokalnivå. I Bandhagen ska, enligt översiktsplanen, stadsutvecklingen tas till vara genom komplettering av ny bebyggelse på parkeringsytor, vid centrum och längs stadsdelens stora lokalgator vilka genomsyrar föreslagen bebyggelsen.

Den bebyggelse som tillkom under 1990-talet särskiljer sig tydligt från den glesa strukturen som tillkom under 1950-talet. Just kring Trollesundsvägen ser man gränserna mellan grannskapsenheten från 1950-talet och den nya årsringen tydligt. Föreslagen bebyggelse har därför anpassats till den nya stadsstrukturen dock med en annan arkitektoniskt formspråk och drag och

exploateringstalet efterliknar dessutom det som tillkom under 1990-talet. Bebyggelsen tillåts gestaltningsmässigt och som ett nutida tillägg, avvika från befintlig bebyggelse.

Skola och förskola

Befintlig förskola "Förskolan Skogen" utmed Trollesundsvägen som idag innehåller fem avdelningar kommer att byggas ut med ytterligare fyra avdelningar. Även Naturmarken intill förskolan Skogen har anvisats till SISAB för att bygga en ny förskola på 8-10 avdelningar. Det finns också planer till ytterligare fyra förskoleavdelningar vid Stålbogavägen i Högdalen.

Byggnaden inom fastigheten Hemsystern 1 vid Ripsavägen inrymmer förutom vård- och omsorgsboende och trygghetsboende även en förskola med fem avdelningar. Stadsbyggnadskontoret har startat en detaljplan som möjliggör en rivningen av byggnaden för att ge plats åt tre fristående byggnader; en F-9 skola för ca 900 elever, en förskola med åtta avdelningar samt en byggnad innehållande trygghetsboende och vård- och omsorgsboende.

Vidare har nyligen en ny detaljplan tagits fram för befintlig förskola "Förskolan Skogsbacken" vid Ripsavägen mittemot Vård- och omsorgsboende inom fastigheten Hemsystern 1. Detaljplanen möjliggör en utökning av förskolans verksamhet från dagens fyra till tio avdelningar.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Sänk bebyggelsens våningsantal till tre våningar.
- Bevara naturkullen vid planområdets nordöstra del.

Revidering efter granskning

De synpunkter som inkom under granskning har inte föranlett någon stor ändring av planförslaget. Dock har följande mindre revideringar gjorts.

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 fasadmateriäl 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.
- Komplettering av rubriken "Parkerings" på sid 31 med mobilitetstjänster.
- Förtydligande och beskrivning av planförslaget utifrån de revideringar som genomfördes efter granskning.
- Uppdatering av illustrationer, vyer m.fl.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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.

Ett antal yttranden har inkommit med kritiska synpunkter på bebyggelsens höjd, skala och exploateringsgraden samt oro för ökat parkeringsbehov och belastning på kringliggande gator. En del berörda och boende betonar vikten av behovet av bostäder och har däremot inga invändningar mot att platsen exploateras, dock önskar de sig en form som samspelar med bebyggelsen söder och öster om planområdet.

Avvägningar mellan bland annat ovanstående synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts och stadsbyggnadskontoret finner att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder och platsens förutsättningar och stadsdelen som helhet. 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.

Projektet visar en hög ambition i utformning, utförande och gestaltningen. Ambition är att de nya bostäderna ska sätta prägel på stadsdelens bebyggelseutveckling samt att det ska vara en tydligt och läsbar årsring. Alla kvarter inom planområdet har tagits fram med en hög ambition och en gestaltning som indikerar en annan stil och typologi, och utformning än de befintliga.

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

Anna Lina Axelsson
planchef

Renoir Danyar
stadsplanerare