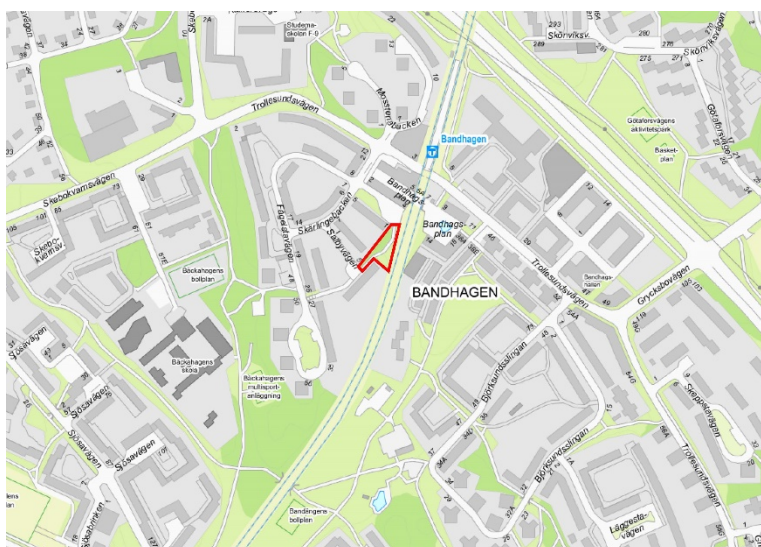


Granskningsutlåtande Detaljplan för del av Örby 4:1 område vid fastigheten Rustiken 2 i stadsdelen Bandhagen, Dp 2021-05743

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 45 studentbostäder i ett flerbostadshus intill Bandhagens centrum. Ett vidare syfte är att stärka befintligt centrum genom tillskottet av studentbostäder. Den befintliga gångvägen ska läggas om och bibehålla sin funktion som allmänt gångstråk genom området. Gestaltningen framför huvudentrén ska stärka det offentliga rummet på platsen så att det tydligt framgår att gångvägen är offentlig. Planförslaget ska ta hänsyn till områdets karaktär och inordna sig i befintlig bebyggelse söder om Bandhagens centrum.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 25 april och den 5 juni 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Ett allmänt utskick, i form av vykort, gick ut till boende i närområdet inför samrådet. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Förslaget visades även på Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A, de tider då lokalen hade öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta lördag 29 april 2023. Samrådsmöte hölls 2023-05-03 i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings lokaler där 4 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 11 december 2024 och den 28 januari 2025. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 19 yttranden till stadsbyggnadskontoret varav 13 från remissinstanser och 6 från allmänheten. Länsstyrelsen hade ingen erinran. Vid samråd delade länsstyrelsen stadsbyggnadskontorets bedömning om att

detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Under samråd och granskning har det främst inkommit synpunkter om kulturmiljö, risker på grund av närhet till tunnelbanan, risk för påverkan på tunnelbanans funktion samt förändrade boendemiljöer.

Stadsmuseet och Skönhetsrådet avstyrker förslaget till ny byggnad med hänvisning till kulturmiljön. De menar att skalan och utformningen inte är anpassad till den direkt omgivande platsen.

Byggnadens utformning har efter samråd förenklats och anpassats ytterligare till platsens kulturmiljö. Remissinstansernas önskan om en lägre skala och förändrat fotavtryck har inte tillgodosetts.

SSBF och Region Stockholm inkom med synpunkter om risker på grund av närhet till tunnelbanan och vibrationer. Byggnadens gestaltning har omarbetats för att utgöra en acceptabel risk för människors hälsa. Fasadmateriäl och placering av loftgångar har omgestaltats för att åstadkomma detta.

Region Stockholm avstyrker förslaget helt med hänvisning till sina säkerhetsföreskrifter om att byggnad ska placeras minst 15 meter från tunnelbanespåren. De menar att planen medför en risk för påverkan på tunnelbanans funktion samt risk för människors hälsa. Region Stockholm har skrivit genomförandeavtal med byggaktören angående exploatering. Region Stockholms önskan om att planförslaget ska placeras minst 15 meter från tunnelbanespåren har inte tillgodosetts.

Privatpersoner har yttrat sig om olägenheter för grannar i form av skuggning, förändrad utsikt samt att grönyta tas i anspråk.

Naturvärdesträd bevaras på stadens mark och ny grönska tillskapas på kvartersmark för att återge grönskatill platsen.

Grönkompensation avses göras i närområdet. Synpunkter om förändrad utsikt och skuggning har inte tillgodosetts.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna framförallt föranleder administrativa ändringar i planhandlingarna och utredningarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är väl anpassad till platsens förutsättningar och förhåller sig väl till omgivningen vad gäller skala och höjd samt att planförslaget tillför värden i form av en ökad upplevd trygghet i vid det allmänna gångstråket.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande uppdateringar gjorts inför antagande.

- Utredningar kring risk, buller, vibrationer och dagvatten har uppdaterats och förtydligats.
- Genomförandefrågor har klargjorts i avtal mellan byggaktör och Region Stockholms trafikförvaltning.
- Förändring av fasadmateriäl mot tunnelbanespåren har justerats med restriktioner för andel trä i loftgångarna mot spårområdet. Detta minskar brandrisken för utrymningsvägarna mot spårområdet där SSBF inte har direkt åtkomst till en acceptabel nivå.
- I tidigare skeden har planförslaget tillåtit både trä och putsfasad. Inför antagande justeras planförslaget till att endast tillåta puts för en bättre helhetsverkan.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Brf Rustiken menar att de som berörs av det föreslagna bygget inte har blivit informerade om ärendet. Varken föreningen eller enskilda boende har fått någon information. De fick kännedom om projektet först genom en artikel i Mitt i den 6 maj 2023, vilket gav en mycket kort tidsfrist för att inkomma med synpunkter.

En privatperson undrar varför bostadsrättsföreningen som äger två hus med cirka 50 lägenheter inte blivit kallad till samråd i denna fråga, utan att en föreningsmedlem råkar hitta informationen på Stockholm Stads hemsidor på nätet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Information om samråd och granskning har hanterats enligt gällande lag (PBL). Utöver detta har staden inför samråd skickat ut vykort med information om planförslaget till samtliga boende i planområdets närområde. Ett fysiskt utskick till sakägare, däribland Brf Rustiken, gjordes inför att granskningsskedet påbörjades 11 december 2024. Information om planförslaget finns på stadens hemsida.

Allmänt om planförslaget

Region Stockholm motsätter sig planens nuvarande placering och utformning av byggnad och kan komma att överklaga detaljplanen vid ett eventuellt antagande. När bebyggelse kommer allt närmre spåranläggningar ökar både risken för människors hälsa och säkerhet samt risken för påverkan på kollektivtrafikens framkomlighet under både genomförande och förvaltning. Placering av byggnad inom området och lokalisering bör avvägas utifrån människors hälsa och säkerhet samt det allmänna intresset (samhällsviktig funktion) att kunna bedriva kollektivtrafik (2 kap PBL). Detaljplanens granskningsversion har åtgärdat några av de synpunkter regionen lyfte i samrådet avseende närhet till tunnelbanan.

Region Stockholm anser att Stockholms stad inte tillfullo redogjort varför en annan lokalisering eller placering av bostadshuset inte är möjlig.

En privatperson menar att man är student en kort period av sitt liv. Då behöver man inte bo på en sådan central plats utan bygg till folk som vill bo kvar länge. Studentboenden kan ligga en promenad från en station enligt personen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns utmaningar med att bygga på platsen då avståndet mellan befintliga flerbostadshus och tunnelbanan är begränsad. Planförslaget har studerats ingående med avseende detta och en avvägning har gjorts med hänsyn till såväl tunnelbana som närliggande flerbostadshus. Det innebär att föreslagen bebyggelse placeras så nära tunnelbanan som möjligt med hänsyn till de utförda utredningarna kring risk, brand och framkomlighet för kollektivtrafik. Anledningen till att byggnaden inte kan placeras längre bort från tunnelbanan är att den befintliga gångvägen föreslås läggas om och rymmas mellan studenthuset och befintlig byggnad. Byggnaden har placerats för att skapa ett så stort avstånd som möjligt till befintlig byggnad inom Rustiken 2.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det kollektivtrafikhärläget är lämpligt för studentboende.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om byggnadens höjd, fasadmaterial samt gångvägens placering och utformning och bifogar rådets samrådsyttrande. Rådet noterar att byggnadens längd kortats ner men att byggnadshöjden kvarstår, dock sker avtrappningen av volymen nu endast i ett steg. I övrigt uppfattar rådet att utformningen i granskningsskedet i princip följer det som presenterades i samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskning har byggnadens volym och gestaltning justerats. Byggnadsvolymen har förenklats med färre avtrappningar och fasadmaterial reglerats till puts från att tidigare även tillåtit trä för en bättre helhetsverkan. Planförslaget har reglerat balkonger med pinnräcken för att ge ett slankare intryck med en enhetlig byggnadskropp. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en god helhetsverkan uppnås.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskaps- och stadsbild

Stadsmuseet bedömer fortsatt att placering, volym och utformning inte är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen, mer specifikt Bandhagens enhetliga och välbevarade karaktär. Stadsmuseet anser att höjd och volym bör anpassas till de omkringliggande trevåningslamellerna. Stadsmuseet bedömer även att placeringen skulle ge byggnaden en upphöjd position som riskerar att innebära ett stort avtryck på Bandhagens karaktär, sett från viktiga punkter i stadsdelen som Bandängen och Bandhagen centrum.

Brf Rustiken och några privatpersoner påpekar att enligt Stockholm Stadsmuseums klassificering är Bandhagen ett kulturhistoriskt värdefullt område, och kvarteret Rustiken är grönklassat. Den nya byggnaden skiljer sig tydligt från den befintliga bebyggelsen. Ett nybygge på fyra våningar kommer att påverka den kulturhistoriska miljön negativt. De menar att det föreslagna bygget inte tar tillräcklig hänsyn till dessa värden, och att förtätningen riskerar att skada det historiska värdet i området.

Brf Rustiken påpekar att det föreslagna nybygget kommer att bli en våning högre än de närliggande huskropparna, vilket innebär att det inte harmonierar med den typiska trevåningsbebyggelsen i området.

En privatperson är kraftigt negativt inställd till planerna i dess nuvarande utformningen. Den nya byggnaden är för hög och skymmer de k-märkta byggnaderna Rustiken 1 och 2. Utöver ljusflödet till huset kommer växligheten mellan husen begränsas och det var ju en ursprunglig del av visionen för Bandhagen med naturområden mellan lamellhusen. Byggnaderna bör minskas i höjd med minst en våning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har studerat planförslaget utifrån närliggande bebyggelse och terrängförhållanden och menar att förslaget är väl avvägt med avseende på kulturmiljö, platsens förutsättningar och stadens behov av bostäder.

Planförslaget innebär en komplettering av en befintlig bebyggelsestruktur med stora värden och tydliga stadsbyggnadsprinciper. Byggnaden har utformats för att beakta tunnelbanestadens kärnvärden om en högre skala kring centrum och avskärmande bebyggelse längs tunnelbanespåren. En förtätning söder om centrum sker ofrånkomligen till viss del på bekostnad av den befintliga kompositionen och sammanhållna 50-talskaraktären.

Den föreslagna byggnaden skapar tillsammans med övriga sentida kompletteringar en tätare miljö kring centrum. Byggnaden kommer att synas från tunnelbaneperrongen samt från torgytan öster om spåren. Byggnaden bildar en pendang till den nyligen uppförda byggnaden strax norr om centrum. Den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden har analyserats från olika siktlinjer och bedöms sammantaget inte medföra negativa konsekvenser sett till påverkan på stads- och landskapsbild

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Naturskyddsföreningen påpekar att planförslaget innebär att träd och andra gröna värden försvinner, och grönstrukturen fortsätter att minska i kumulativ takt på grund av den pågående intensiva förtätningen, särskilt i söderort. Bevarandet av de träd som avses att bevaras behöver säkerställas genom bestämmelser i plankartan.

Brf Rustiken är oroade för att bygget kan påverka de fridlysta igelkottarna i området. Enligt *Naturskyddsföreningen* är igelkottarna klassificerade som nära hotade och rekommenderar att ekologiska kompensationsåtgärder vidtas för att uppväga förlusten av naturmark. *Brf Rustiken* ser inte att kommunen har utrett dessa ekologiska kompensationsåtgärder, och begär att detta utreds för att säkerställa att igelkottarna inte drabbas negativt av bygget.

En privatperson anser att i och med att man förtätar på detta vis kommer även en del träd att avverkas och naturmark tas i anspråk. Två av dessa träd är av bevarandevärde. Det är tråkigt att staden i dessa tider väljer att bortse från ekologiska värden. Träd behövs för livsrummet.

En privatperson menar att det lilla grönområde som finns och djurlivet blir påverkat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De bevarandevärda träden står på allmän platsmark. Träden ska inte tas ner eller skadas under byggnation. Detta har säkerställts i avtal med byggaktören och vite kommer att utgå om träden skadas under byggtiden. Ytterligare naturvärden har inte identifierats. Kompensationsåtgärder för grönska sker i form av trädplantering i närområdet.

Igelkotten är rödlistad (NT) då dess antal minskat kraftigt under senare år. Arten är inte fridlyst med stöd av artskyddsförordningen. Arten rapporteras regelbundet inom kommunens gränser. Antalet rapporter varierar dock starkt mellan åren. Förutsättningarna för fortsatt förekomst av igelkott i Bandhagen kommer troligen att

endast i begränsad utsträckning påverkas av den planerade kvartersbebyggelsen om det överhuvudtaget får någon påverkan.

Trafik

Motortrafik

En privatperson påpekar att det finns för få parkeringsplatser i området och ett parkeringsgarage (lägre) vore mer lämpligt än studentbostäder som redan finns i området. Om det byggs studentbostäder är det mycket viktigt att inga av de nuvarande parkeringsplatserna vid vändplan Fågelstavägen försvinner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inom staden finns ett större behov av bostäder än parkeringsgarage och stadsbyggnadskontoret bedömer att bostäder är en lämplig markanvändning på platsen. Byggnadens placering och val av studentbostäder bedöms inte skapa ett behov av fler bilparkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Region Stockholm vill lyfta att bostadshuset på grund av dess närhet till spåranläggningen riskerar att påverka tunnelbanans trafik och dess resenärer under byggtid och vid förvaltning.

Trafikentreprenörerna avgör själva om de anser att det är säkert att bedriva trafik. Om de anser att det finns en risk att bedriva trafik har de rätt att stoppa trafiken. Om trafiken stoppas uppstår kostnader, vilka skickas till den part som orsakat störningen. Ju närmre byggnaden står desto större risk är det att situationer uppstår där trafikentreprenören bedömer att trafiken måste stoppas.

Region Stockholm påpekar att det på förmiddagens maxtimme dagligen passerar cirka 3000 resenärer i tunnelbanan på denna plats. Om trafiken påverkas eller stängs av till följd av byggnationen är det ett stort antal resenärer som berörs, vilket regionen inte kan acceptera.

Region Stockholm påpekar att, enligt projekterings PM geoteknik, kommer spont att placeras mycket nära spårområdet, 6 meter från spårmitt. Regionen vill betona att spontarbeten så nära kollektivtrafik och anläggning kommer att förses med restriktioner och antagligen behöva utföras på trafikfri tid (några få timmar under natten), vilket också innebär större risk för påverkan på spåranläggningen. Även sprängningsarbeten nära tunnelbanan, som på den här sträckan går ovan jord, kan bara utföras när trafiken stoppas.

Region Stockholm anser att genomförande av detaljplan bedöms medföra risk för trafikpåverkande restriktioner för trafiken, skada

på tunnelbanans anläggningar, störningar från tunnelbanan till ny bebyggelse samt förutsätter intrång i tunnelbaneanläggningen. Avtal om medgivande till intrång och förutsättningar för detta måste tecknas mellan exploatör och Region Stockholms trafikförvaltning innan detaljplanen antas. Exploatören ska ta fram en riskutredning som visar att spåret, känsliga betongkonstruktioner, exempelvis bron, inte kommer att påverkas av planerade grundläggningsarbeten. Region Stockholm vill dock förtydliga att ett överklagande av detaljplanen övervägs på grund av dess närhet till spåranläggningen, i enlighet med synpunkterna i yttrande.

Region Stockholm vill också förtydliga att kostnader för byggnationen riskerar att fördyras på grund av de krav som behöver ställas på grund av närheten till spåranläggningen.

Region Stockholm vill åter påtala att det tidigare tillåtit byggnationer i samma närhet till tunnelbanans anläggning som på denna plats. Regionens föreskrifter har därefter ändrats till följd av den problematik dessa byggnationer medfört både för de boende och för driften av tunnelbanan. Problematiken förväntas öka om ytterligare bebyggelse tillkommer på ett mycket nära avstånd till spåranläggningen såsom i aktuellt planförslag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnaden har utformats för att hantera risker förknippade med urspärning och suicid samt hälsofrågor i form av buller, vibrationer och elektromagnetisk strålning som tillkommer med närheten till spårområdet. Bostadsentréer föreslås nås från loftgångar som placeras mot tunnelbanan på ett avstånd som säkerställer att ett eventuellt urspärat tunnelbanetåg inte når loftgången. Avstånd från tunnelbanespår, räknat från spårmit till närmaste bostad är cirka 10 meter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de risker som uppstår med närhet till spårområdet har hanterats inom detaljplanen.

Risikanalyser av vibrationsalstrande arbeten har uppdaterats för att säkerställa att känsliga betongkonstruktioner inte påverkas av detaljplanen.

Genomförandeavtal ska inför antagande tecknas mellan byggaktör och Region Stockholm för att säkerställa Region Stockholms krav.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har befintliga vatten- och spillvattenledningar i Salbyvägen samt vatten- och kombinerad avloppsledning i Skärlingsbacken. Enligt SVOAs nuvarande

modeller över befintligt ledningsnät finns det utrymme att koppla på planerad exploatering. Det är dock av stor vikt att stadens åtgärdsnivå för dagvatten följs. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +85 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +65 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av SVOA. Till detaljplanområdet Rustiken 2 planeras att förläggas nya servisledningar för spill-, dag- och dricksvatten längs med Fågelstavägen. Ledningarna ansluts till befintligt nät i korsningen Fågelstavägen /Skärlingebacken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen. Stadens åtgärdsnivå för dagvatten ska följas.

Dagvatten

Naturskyddsföreningen påpekar att den omgivande marken sluttar mot de föreslagna byggnaderna, vilket innebär att säkerställandet av dagvattenhanteringen är av stor vikt. Genomförandet av de föreslagna fördröjningsanordningarna är dock inte tillräckligt säkerställt genom planbestämmelser om utförande och placering. Stockholms Naturskyddsförening anser att dagvattenhanteringen ska säkerställas i plankartan.

SVOA anser att dagvattenutredningen bör utgå från checklistan för fullständiga dagvattenutredningar. Det noteras att bilaga 1 ej funnits tillgänglig vid granskning.

SVOA anser att dagvattenutredningen bör kompletteras med ett antal punkter. Dagvattenutredningen bör kompletteras med information från markundersökningsrapporten gällande bl.a. information om grundvattnet. Utredningen bör kompletteras med marknivåer för utredningsområdet. Beräkningar för dimensionerande flöden i förescenarioet bör uppdateras i enlighet med checklistan. I utredningen finns det återkommande hänvisningar till beräkning av strypning till befintligt 5-årsregn. I Stockholm gäller stadens åtgärdsnivå 2. Hårdgörningsgraden, främst för kvartersmark, indikerar att avrinningskoefficienten dubblas mellan före- och efter-scenario. Trots detta görs bedömningen att skyfallssituationen nedströms planområdet inte påverkas nämnvärt och att skyfallsåtgärder bör placeras i anslutning till riskområden. Utredningen får gärna förtydliga det här avsnittet, inte minst eftersom det ligger en välplacerad skålad grönyta på den allmänna platsmarken i anslutning till utredningsområdets utlopp. Hur ska skyfall hanteras i planeringsområdet? Utredningen behöver kompletteras med flöden efter exploatering, med åtgärder, för både återkomsttider enligt P110 och ett 10-årsregn i enlighet med checklistan.

SVOA hänvisar till riktlinjer och allmänna bestämmelser och anvisningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningen kompletteras enligt synpunkter från SVOA. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dagvatten är tillräckligt reglerad i plankartan.

El/Tele

Ellevio AB påpekar att tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad och Ellevio behöver förstärka elnätet fram till ny planerad bebyggelse. Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar ges tillräckligt utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna. Ellevio har deltagit vid ledningssamordning.

Avfallshantering

En privatperson påpekar att det idag är överlast på återvinningsstationen vid vändplan Fågelstavägen. Den behöver om man bygger ytterligare byggnad kompletteras med ny återvinningsstation på toppen av kullen ovanför Förskolan Trollberget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Återvinningsstationen ligger utanför planområdet. Frågor kring denna hanteras inte inom denna detaljplan.

Räddningstjänst

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) anser att fasadmateriäl bör ses över och att trä bör undvikas på de fasader där räddningstjänsten inte kommer åt att göra en utvändig släckinsats. En brand i träfasad, som räddningstjänsten dessutom har svårt att nå, kan resultera i en lång insatstid vilket i sin tur kan få stor påverkan på kollektivtrafiken under en lång tid.

SSBF ser positivt på att planförslaget har bearbetats till granskning och att utrymningsstrategin inte inkluderar räddningstjänstens medverkan. I illustrationsmaterialet ser det ut som att loftgångar mot spår ska utgöra byggnadens utrymningsvägar. Omså är fallet vill SSBF även av denna anledning avråda från användandet av trä i fasaden mot spårområdet. Utrymningsväg och väg till

utrymningsväg är en av de känsligaste delarna av en byggnads brandskydd och att använda byggnadsmaterial som lättare möjliggör olyckor är inte en robust utformning. Exempelvis finns det indikationer på att brandskyddsimpregneringar i trämaterial inte håller den tid som förväntas och att det kan vara svårt att bedöma när underhåll behöver ske.

SSBF ser positivt på att kommunen ser över nya brandposter på Fågelstavägen med Stockholm Vatten och Avlopp. *SSBF* anser att det finns behov av minst en ny brandpost i området då det är försvårade att dra slang i trappor genom parkmiljö, att planen innehåller träfasader samt att räddningstjänsten kommer ha begränsad utvändigt åtkomst till byggnadens södra, norra och västra sida samt inte alls kunna komma åt den östra sidan av byggnaden.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Brf Rustiken och några privatpersoner påpekar att det enligt Boverkets byggregler ska vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte utgöra en brandfara. De menar att staden mäter avståndet från fasadernas mitt och inte från balkongernas ytterkant, vilket skulle ge ett mer korrekt avstånd.

Brf Rustiken är oroade över hur bygget kommer att påverka framkomligheten för räddningsfordon, särskilt på Fågelstavägen och Salbyvägen. På Fågelstavägen kommer en byggarbetsplats att spärra av området, och på Salbyvägen kommer infarten till parkeringen på Rustiken 1 att bli trängre, vilket kan försvåra för räddningstjänsten att ta sig fram.

SSBF (samrådsyttrande)

SSBF:s samrådsyttrande inkom efter det att samrådet avslutats och presenterades därför inte i samrådsredogörelsen. Inför granskning har yttrandet ändå beaktas och haft påverkan på justeringar i granskningshandlinar och utredningar.

SSBF har tidigare yttrat sig i ärendet i behovsbedömningen den 5 maj 2021. Utifrån riskidentifieringen som gjordes då, bedömdes tunnelbanan som en riskkälla i närheten av planområdet, med en ökad suicidrisk, samt begränsningar i möjlighet till stegutrymning och avsaknad av brandvatten.

SSBF påpekar att utredningen av påkörningsrisk, som tagits fram av Briab den 24 januari 2023, visar på maximala urspårningssträckor och acceptabla individrisker. Byggnaden i planen placeras på 8 meters avstånd från spårmitte, vilket innebär små marginaler för riskbedömningen. *SSBF* önskar att stadsbyggnadskontoret i

planbeskrivningen redovisar sitt ställningstagande angående riskbilden.

SSBF anser att planerade byggnader i närheten av spårområden samt takterrasser kan innebära ökad suicidrisk. *SSBF* föreslår att denna risk beaktas och åtgärdas, till exempel genom att använda stängsel eller hinder för hoppning.

SSBF betonar vikten av en enhetlig utrymningsstrategi för att snabbt kunna påbörja insatser. För att undvika förvirring bör olika utrymningskoncept undvikas. För byggnader nära tunnelbanan och i trånga områden bör en alternativ utrymning via trapphus eller räddningstjänstens utrustning övervägas.

SSBF påpekar att vid släckinsats är det viktigt att framkomlighet för räddningsfordon säkerställs och påpekar att avståndet mellan räddningsfordon och byggnadens angreppspunkt inte bör överstiga 50 meter enligt Boverkets byggregler. Det föreslås även att åtkomst till träfasader för räddningstjänstens höjdfordon säkerställs.

SSBF påpekar att det saknas brandpostsystem i området. Det är av vikt att det tas hänsyn till behovet av nya brandposter i området för att säkerställa tillgång till brandvatten för räddningstjänsten.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan om det finns osäkerheter kring hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trädetaljer har inför granskning justerats i plankartan till att begränsas 20% procent för att undvika trä på de fasader där räddningstjänster inte kommer åt att göra en utvändig släckinsats. Det regleras med m1 bestämmelsen.

Avståndet mellan föreslagen byggnad och balkongerna på Rustiken 2 har uppmätts till cirka 10 meter och till fasad 11 meter. Till Bröstningen 1 uppgår avståndet till cirka 5 meter från den fasad som är närmast. I bygglovsskedet ska detta beaktas och den tekniska lösningen ska utgå från kritiska strålningsnivåer mellan byggnader, alternativt säkerställa brandklassade fasaden i föreslagen byggnad.

I bygglovsskedet säkerställs framkomlighet för räddningsfordon under byggnationstiden.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Region Stockholm ser positivt på att planlösningar med en ljuddämpad sida är föreslagna, men rekommenderar att sovrum

förläggs mot den ljudskyddade sidan, för att minimera störningen för boende.

Region Stockholm ser fortfarande att det behöver förtydligas vilken fordonstyp som använts för beräkningarna i bullerutredningen.

Region Stockholm anser att mätningar ska genomföras på ett sätt som gör dem möjliga för extern part att granska. Bullerutredningen anger att utförda mätningar av stomljud och vibrationer visar att aktuella riktvärden kan innehållas. Det saknas dock helt dokumentation från eventuella mätningar. Underlaget bör kompletteras med dessa handlingar, det vill säga fullständiga rapporter från mätningar av stomljud och vibrationer.

Stockholms Naturskyddsförening ställer sig mycket tveksam till lokaliseringen av bostäder nära tunnelbanan, med hänsyn till buller och säkerhet. Studenter har rimligen samma behov som övrig befolkning av en tyst och säker boendemiljö, och därför kan denna lokalisering inte anses vara särskilt attraktiv.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Buller- och vibrationsutredningen har inför antagande uppdateras med förtydligande angående fordonstyp och med dokumentation om mätningarna.

Planlösningarna har utformats för att få en god helhetsverkan för lägenheterna som uppfyller bullerkraven stadens vägledning för hantering av omgivningsbuller och enligt PBL. Buller är beräknad för alla typer av bostäder.

Risk

Region Stockholm påpekar att bostadshusets placering är som närmst ca 8 meter från spårmitt, vilket är en stor avvikelse från Region Stockholms Säkerhetsföreskrift (SSÄ SÄB-0338 Tunnelbanan) som anger att ett generellt skyddsavstånd om 15 meter från spårmitt bör eftersträvas.

Region Stockholm anser att Stockholms stad inte utrett huruvida en placering som minskar risken för urspårning och påverkan på trafik till följs av brand gjorts.

Region Stockholm anser att PM påkörningsrisk utgår från att placeringen av byggnaden är acceptabelt avstånd. Dock är huset placerat så att marginalerna för risken är alltför små. Därtill bedömer Region Stockholm att det fortsatt är bristfälligt redogjort för hur riskbilden för de resenärer som befinner sig ombord tåget ser ut. Riskutredningen är även tvetydig avseende den sammanfattande bedömningen där det även anges att det kan vara ett alternativ att förse sträckan med urspårningsräl för att minska riskbilden. Regionen vill förtydliga att regionen inte avser anlägga

urspårningsräl på sträckan. Riskutredningen behöver även förtydliga att det på spåranläggningen framförs andra tåg än persontåg, exempelvis arbetsfordon, vilket inte är inkluderat i analysen.

Region Stockholm anser att det brandtekniska utlåtandet inte i tillräcklig grad inkluderar påverkan på spåranläggningen och på driften av tunnelbanan. I utredningen är exempelvis inte hela byggnadens utformning inklusive materialval inkluderad. Sådana aspekter är viktiga utifrån vilken påverkan det kan få på trafiken och tunnelbanans anläggning. Byggnadens påverkan på tunnelbanan måste analyseras inklusive alla aspekter kring brandskydd. I utlåtandet hänvisas även till BBR och avståndet 8 m används i relation till spåranläggningen samt att avståndet är 8,28 m från spårmitte. Regionen anser att detta avstånd inte är relevant och att 8 metersavståndet inte går att applicera i förhållande till spårmitte; avståndet till SL:s anläggning är mycket mindre. I bilagan till det brandtekniska utlåtandet, på ritningen om sektioner, står det "Byggnaden är belägen med fastighetsgränsen mot SL:s spårområde och följer SL:s säkerhetsregler". Detta stämmer inte i och med att SSÄ SÄB-0338 anger ett skyddsavstånd på 15 m.

Region Stockholm påpekar att i "Riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten" kan texten förstås som att sprängning under visst vibrationsvärde kan utföras utan bevakning, men det stämmer inte. Riskanalysen föreslås kompletteras med ett stycke 6.3 "Sprängning intill tunnelbana".

Region Stockholm vill återigen lyfta att på grund av byggnadens närhet till spår och den planerade utformningen av loftgången som kan uppmana till vistelse innebär att föremål som faller från loftgångtakterrass (exempelvis vid blåst) kan hamna i spårområdet. Föremål på kontaktskenan kan orsaka brand och trafikstopp. I planbeskrivningen saknas en beskrivning hur detta ska undvikas, exempelvis hur loftgången utformas. Även föremål som hamnar i spårområdet är en säkerhetsrisk. Region Stockholm anser inte att en hög byggnad kan bedömas på samma sätt som intilliggande bergsknallar utifrån denna risk som samrådsredogörelsen anger.

SSBF påpekar att det i Utredning om påkörningsrisk (Briab, 2024) föreslås ett skyddsavstånd på 8 meter från spårmitte. Planförslaget medger att närmsta byggnadsdel kan placeras 8.2 meter ifrån spårmitte. SSBF anser att detta är väldigt små marginaler och att det är en riskfylld placering av bostäder så pass nära tunnelbanespåret och viktig infrastruktur för Stockholm. Det korta avståndet ökar den påverkan en olycka inom planområdet har för tunnelbanetrafiken, och vice versa. Olyckor som påverkar infrastruktur, även mindre sådana, kan få en stor påverkan på samhället som helhet. Denna sårbarhet bör beaktas vid en riskbedömning samt att hänsyn tas till

detta i fortsatt arbete. SSBF rekommenderar att även påverkan på driftsäkerhet på tunnelbanan ska inkluderas i denna typ av utredningar och stadsbyggnadskontorets avvägning. SSBF vill uppmärksamma att analysen inte inkluderar påverkan på människor och trafikanter i kollektivtrafiken utan endast antal omkomna i byggnaden. Riskbedömningar utförda av konsulter utgör endast ett underlag för stadens beslut. Det är därför mycket viktigt att stadsbyggnadskontoret förstår innebörden i riskbedömningarnas slutsatser.

En privatperson påpekar att det finns fara att bygga nära tunnelbanans inbromsningssträcka.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att trafikförvaltningens önskvärda skyddsavstånd inte nås med föreslagen placering. Stadsbyggnadskontoret har med riskutredningar påvisat att riskerna är hanterbara. Synpunkterna på PM påkörningsrisk, brandtekniskt utlåtande och riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten noteras. Inför antagande har utredningar och planhandlingar kompletterats och justerats i samråd med expertkompetens.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Brf Rustiken och några privatpersoner anser att bygget kommer att orsaka stora störningar. De som bor i hörnlägenheter kommer att få skymd utsikt.

Brf Rustiken och några privatpersoner anser att det en risk för att nybygget kommer att skapa skugga, vilket särskilt påverkar de med balkonger och fönster mot den nya byggnaden.

Några privatpersoner anser att ett studentboende någon meter från deras boende skulle påverka dem mycket negativt vilket kan innebära att de tvingas flytta.

Några privatpersoner har fönster och balkong mot området där bygget planeras och menar att ett bostadshus med 45 studentlägenheter skulle innebära en väsentlig förändring för dem och området runt lägenheten skulle försämrats betydligt. Det blir oerhört trångt mellan husen. Luftigheten försvinner liksom solljus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen bebyggelse har placerats med hänsyn till närliggande byggnader och insyn för de boende. Gavlarna är planerade med ett fönster per lägenhet för att minska insyn till grannar. Skuggning

från föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse vid vissa tidpunkter. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget påverkar närliggande bostäder men anser inte att påverkan är påtaglig.

Ljud och nedskräpning

En privatperson anser att det blir stökigt med studenter. I föreningen bor främst äldre och småbarnsfamiljer och oroas över att det kommer bli stök och stim med fester på nätterna.

En privatperson påpekar att det idag finns vissa problem med droghandel i närområdet och tror att dessa problem eventuellt kommer att öka med studentlägenheter. En takterrass kommer också att bidra till mer liv, stök och nedskräpning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte de boendes uppfattning om att det kommer att bli stökigt med studenter. Tvärtom bedömer stadsbyggnadskontoret att den upplevda tryggheten i närområdet kommer att öka då fler vistas på platsen.

Störningar under byggtiden

Brf Rustiken och några privatpersoner anser att bygget innebär en störning för de som bor. Under byggnadstiden kommer de att bli störda i form av ljud (trafik- och industribuller), vibrationer, damm och smuts. De menar att det kommer bli ohållbart för dem att nyttja sin balkong eller bo i lägenheten under byggperioden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vid genomförandet av detaljplanen kommer exploatören följa de lagar och riktlinjer som finns för att skapa en säker byggarbetsplats, ett tryggt närområde och minimera störningar för omgivningen.

Ekonomiska aspekter

Brf Rustiken och en privatperson befarar att byggnaden kommer att påverka fastigheternas marknadsvärde negativt och värdet minska av att ha ett grannhus så nära inpå.

En privatperson menar att det är av yttersta vikt att studentboenden är billiga att bo i. Det byggs alldeles för mycket hyresbostäder med alldeles för höga hyror i Stockholm. Hyresgäster går redan på knäna, däribland studenterna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att närboende bostadsrättsinnehavare kommer att påverkas ekonomiskt negativt av planförslaget.

Detaljplanearbetet hanterar inte prissättning på bostäderna.

Övrigt

En privatperson är missnöjd med att nya lägenheter föreslås i Bandhagen och menar att området har för många invånare. Personen menar att infrastrukturen inte räcker till, att befintliga verksamheter i centrum inte går bra och föreslår verksamheter som kan husera i Bandhagen centrum istället.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att Bandhagen är en av de platser i södra Stockholm som är lämpligt för bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Det vill säga utbyggnaden av kollektivtrafiken som till exempel tunnelbanans linje 19 omfattas av. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kundunderlaget för Bandhagen centrum kan komma att öka med fler boende i området.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikkontoret
- Hyresgästsföreningen

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Region Stockholms skyddsföreskrifters riktlinje för avstånd till tunnelbana.
- Synpunkter på risk för störningar under byggtiden, insyn och skuggning för närboende.
- Synpunkter att en lägre byggnad ger större anpassning till omkringliggande bebyggelse och kulturhistoriska värden.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget som i enlighet med översiktsplanens intentioner bidrar till att stärka det strategiska sambandet mellan Bandhagen-Högdalen-Rågsved. Planförslaget kompletterar befintlig bebyggelse i området och studentbostäderna bidrar med mer rörelse i området som ökar trygghetskänslan. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan utveckling av stadsmiljön enligt översiktsplanen och närhet till tunnelbanan kunnat identifierats. Byggnaden har utformats för att hantera risker som tillkommer med närheten till spårområdet. Avstånd från tunnelbanespår, räknat från spårmitt till närmaste bostad är cirka 10 meter. Planförslaget bedöms hantera de risker som uppstår med närhet till spårområdet men tillgodoser inte önskemålet om att byggnaden placeras 15 meter från spårområdet.

Intressekonflikter mellan utveckling av stadsmiljön enligt översiktsplanen och bevarandet av befintlig kulturmiljö har identifierats. Planförslaget har utarbetats med utgångspunkt i att Bandhagen ska utvecklas för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Byggnaden har utformats för att beakta tunnelbanestadens kärnvärden med en högre skala kring centrum och avskärmande bebyggelse längs tunnelbanespåren. Ett genomförande av förslaget innebär en förändring av platsen. Stadsbyggnadskontoret anser att denna förändringen är rimlig då platsen har ett mycket service- och kollektivtrafiknära läge och att planförslaget bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om en hållbar och klimatsmart stad.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna under planprocessen antingen har tillmötesgått eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske.

Karin Stenqvist
Enhetschef

Ella Rydmark
Stadsplanerare