

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Hålkälen 1 i stadsdelen Bandhagen, Dp 2019-03571**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	3
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>3</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	7
Övriga remissinstanser .....	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	13
Övriga, ej sakägare .....	13
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>14</b>
Föreslagna förändringar.....	15

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus inom kvarteret Hålkälen 1 samt att bekräfta befintlig bebyggelse inom kvarteret.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-12-22 - 2021-02-15. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller tillkommande bebyggelses gestaltning i förhållande till kulturmiljön, hur dagvattenhanteringen ska lösas samt parkeringssituationen. Länsstyrelsen anser att det inte är visat i handlingarna att detaljplanens genomförande innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas, samt säkerställa en god hantering vid skyfall. Kulturförvaltningen menar att förtätning av Bandhagen inte bör ske inom de kulturhistoriskt värdefulla grannskapsenheterna. Skönhetsrådet anser att en byggnad på platsen bör ges en gestaltning som mer efterliknar den lamellbebyggelse som finns i området idag. Trafikkontoret anser att ett förtydligande behövs vad gäller befintlig parkering för bil och cykel.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Två närboende har framfört synpunkter och önskar att detaljplanen inte godkänns och att den existerande gården bevaras som den är.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: hantering av dagvatten/skyfall och parkering. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att ett förtydligande görs i plankarta och planbeskrivning för att säkerställa dagvattenhanteringen inom kvartersmarken. Planförslaget kompletteras med tydligare redovisning av parkeringssituationen.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering av bostäder och centrumlokal på den aktuella platsen. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen och förslaget är i linje med översiktsplanens mål om att stärka Bandhagen med mer service och fler boende. Förslaget bidrar även till att öka tryggheten kring Bandhagens centrum.

Den föreslagna byggrätten möjliggör större tillgängliga bostäder i ett område vars bostadsbestånd mestadels består av bostäder med ett eller två rum och kök utan dagens tillgänglighetskrav.

Avvägningar har gjorts vad gäller bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla garagelängan, anpassning till omgivande stadsbyggnadskaraktärer och stads- och gårdsrum. Kontorets bedömning är att ett tillskott av bostäder är av större allmänt intresse och att bebyggelsens volym och form är väl gestaltat utifrån platsens förutsättningar.

Kontoret föreslår att gå vidare med samrådsförslaget som bedöms som lämpligt i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen är anpassad efter den naturliga topografin i området och har en väl avvägd skala mot gata och gårdsrum.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus inom kvarteret Hålkälen 1 samt att bekräfta befintlig bebyggelse inom kvarteret. Den befintliga garagelängan mot nordost föreslås ersättas med ett nytt flerbostadshus i tre till femvåningar med cirka 35 lägenheter samt garage i markplan. Den värdefulla och för området tidstypiska innergården kommer att bevaras till större del medan en mindre del av gården tas i anspråk för den nya byggnaden som förses med planterbart bjälklag.

Fastigheten Hålkälen 1 ligger i stadsdelen Bandhagen mellan Skärlingebacken och Fågelstavägen. Bebyggelsen inom fastigheten är uppförd under 1950-talet och består av smalhus i tre till femvåningar på en kuperad tomt med en låg garagebyggnad mot Fågelstavägen i nordost.

Genom sitt kollektivtrafikhärläge i stadsdelen Bandhagen har den nya byggnaden potential att erbjuda alternativ för hållbart resande med bland annat cykelplatser, reparationsverkstad och bilpool.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-12-22 - 2021-02-15. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort lördagen den 26 december 2020. På grund av Coronasituationen hölls inget fysiskt samrådsmöte.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

##### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljö kvalitetsnormen för vatten inte kan följas och att bebyggelse inom och utom planområdet riskerar att översvämmas.

Om dessa problem 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 råder i övrigt kommunen att med fördel se över hur planförslaget kan anpassas ytterligare till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt se över om ytterligare provtagningar för markföroreningar behöver göras.

##### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

*Miljökvalitetsnormer för vatten*

Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att detaljplanens genomförande innebär att miljökvalitetsnormer för vatten kan följas.

Vid planläggning behöver hela planområdet räknas in i bedömningen för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Kommunen behöver därför säkerställa att tillräckligt med dagvatten fördröjs och renas inom planområdet för att uppnå kommunens minsta åtgärdsnivå på 20 mm fördröjning. Dagvattnet från området leds i dagsläget i kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och det är viktigt att fördröjningen är tillräcklig för att reningen ska fungera optimalt.

Till nästa skede behöver även kommunen beakta att det i tabell 9 i dagvattenutredningen finns felaktiga uppgifter om delområde 3, vilket gör att de förväntade förbättringarna inte stämmer.

*Översvämning*

Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att detaljplanen blir lämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall.

Kommunen behöver inför nästa skede redovisa att planförslaget inte medför översvämningsrisker inom eller utanför planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Om höjdsättning krävs, behöver detta säkerställas med planbestämmelser.

**Rådgivande synpunkter***Kulturmiljö och gestaltning*

Planförslaget kan till nästa skede med fördel bearbetas för att bättre passa in i befintlig bebyggelsestruktur, då det avviker i såväl volym som gestaltning och försvårar läsbarheten av det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet.

Hålkälen 1 ingår i bebyggelseområde som pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet. Eftersom den utpekats som fastighet med särskilt kulturhistoriskt värde, medför det att 8 kap. 13§ PBL gäller. För dessa områden anges att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden.

Planförslaget innebär att gaturummet kommer avvika från Bandhagens övriga 1950-talsbebyggelse. Den föreslagna byggnadens gestaltning vittnar dock om en ansats till anpassning genom regelbunden fönstersättning, puts och färgsättning. Genom sin volym, utbredning, skala och platta tak är tillägget trots detta visuellt mer besläktat med centrumbebyggelsens breda volymer med låglutande tak. Förslaget bör därför ses över för att typologiskt bättre passa in till närliggande bostadsbebyggelse.

Eftersom husen i området byggts terränganpassade, kan kommunen gärna även se över om det bättre går att anpassa förslaget så att marklutningar tas upp genom trappning i sockel och takfotshöjden. Kommunen kan då med fördel även införa planbestämmelser om vegetationen och om markytans utformning för att värna gårdsmiljön.

#### *Förorenad mark*

I planbeskrivningen anges att föroreningar över känslig markanvändning, KM, har påträffats inom planområdet. Kommunen behöver ta ställning till hur föroreningen behöver hanteras och om kompletterande undersökningar bör utföras. Kommunen bör även motivera varför inte hela planområdet är provtaget.

#### **Övriga synpunkter**

##### *Planbestämmelser*

Kommunen bör överväga om planbestämmelserna k1 och k2 ska hänvisa till ”befintliga” eller omformuleras till ”ursprungliga”.

##### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Storstockholms lokaltrafik (SL)**

Trafikförvaltningen Region Stockholm har bana ovan jord i närhet till planområdet samt en öppen station. Här ser förvaltningen en viss risk för kast vid eventuell sprängning. Därför måste salvor riktas bort från spåret under genomförande. Behöver man ändå utföra sprängningar i riktning mot spårområdet behöver byggherren säkerställa ett godkännande från SL och stå för de kostnader som uppstår.

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har av stadsbyggnadskontoret (SBK) fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser.

##### *Hantering av olycksrisker*

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2019-09-20) och inför nystartade planer (2020-04-15). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedömdes kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

*Möjlighet till räddningsinsatser*

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

*Stegutrymning/Åtkomlighet*

Det är utifrån plankartan och planbeskrivningen svårt att göra en bedömning hur utrymning från byggnader är tänkt att ske inom planområdet. Om räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Om det förekommer enkelsidiga lägenheter mot innergård måste det säkerställas att uppställningsplatser är placerade så att även dessa lägenheter nås. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-092.

SSBF bedömer att det inom ramen för planarbetet bör utredas om planerade byggnader påverkar möjligheterna att utrymma omkringliggande fastigheter. Byggnaderna kan ha dimensionerats under förutsättning att utrymning ska ske via räddningstjänstens stegutrustning från gården. Detta gör att räddningstjänstens stegutrustning måste ha plats för uppställning och kunna komma åt samtliga delar av en byggnad som är projekterad på detta vis. Då aktuell detaljplan kan ha inverkan på exempelvis möjligheten att ställa upp räddningstjänstens stegutrustning måste utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet och säkerställas.

Enligt underlaget som SSBF tagit del av ser det ut som att de övre våningarna är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa.

*Övrigt*

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

**Trafikverket**

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

**Luftfartsverket**

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Dagvattenutredningen kommer till granskningen att justeras för att säkerställa att dagvattenhanteringen inom planområdet lever upp till de satta riktlinjerna enligt staden. Dagvattenutredningen kommer även att kompletteras med ett ställningstagande kring skyfall och översvämning. Utredningens slutsatser arbetas in i planbeskrivningen. Beroende på dagvattenutredningens slutsatser kan den byggrätt för centrumändamål som finns föreslagen i hörnet mot Bandhagens centrum att behöva tas i anspråk för dagvattenhantering. En sådan justering görs i så fall av plankartan för att säkerställa en god dagvattenhantering.*

*Den föreslagna bebyggelsen har arbetats fram i en process med fördjupade analyser av platsens förutsättningar och kulturmiljö. Gestaltningen kommer inte att bearbetas i större omfattning, men förtydligas i vissa avseenden.*

*Vad gäller förorenad mark reglerar detaljplanen två delar. Dels befintlig redan uppförd bebyggelse och gårdsmiljö, samt tillkommande bebyggelse. På grund av planområdets topografi och användning är stadens bedömning att sannolikheten är mycket låg för föroreningar på annan plats inom fastigheten än där provtagning skett. Den plats där föroreningar har lokaliserats är i anslutning till den lägsta punkten inom planområdet, där också parkering har skett sedan nuvarande bebyggelse uppfördes inom fastigheten Hålkälen 1.*

*Stadsbyggnadskontoret för vidare upplysningen om sprängning till byggaktören.*

*Utrymningsfrågan kommer att presenteras mer utförligt inför granskningen och avstämning kommer att ske med SSBF före granskningen för att säkerställa en god hantering.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Nämnden har inget att erinra mot detaljplanen utan tillstyrker den.

### Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att detaljplanen på ett positivt sätt möjliggör fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Det vore positivt om bredden på gångbanan kan säkerställas till minst 1,5 meter närmast Skärlingebacken. Av planbeskrivningen framgår att parkeringstalet för bil, med hänsyn tagen till ett ambitiöst åtgärds paket i enlighet med riktlinjerna för gröna parkeringstal, är satt till 0,32 bilplatser per lägenhet. Trafikkontoret anser parkeringstalet i sig är rimligt för den tillkommande byggnadskroppen men saknar en sammanställning av den kommande parkeringssituationen för hela fastigheten inräknat det befintliga lägenhetsbeståndet.

Trafikkontoret saknar en samlad sammanställning även för detaljplanens cykelparkeringstal kopplad till behovet för bostäderna i de befintliga hus som också omfattas av detaljplanen. Vidare anser Trafikkontoret att de befintliga tvärrättade ytparkeringsplatserna i sydväst, som bekräftas i planförslaget, bör ersättas av bilparkeringsplatser med en mer lämplig utformning då de befintliga platserna i flera avseenden strider mot stadens riktlinjer för utfarter.

### Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har inget att erinra.

### Stockholms stadsmuseum

Stadsutvecklingsenheten noterar att förslaget innebär ett nytt steg i förtätningen av Bandhagen. Tidigare tillägg har planerats på utsidan av de utpekade grannskapsenheterna, men i det aktuella fallet rivs garagelängan som är en del av gårdsbebyggelsen och ersätts av ett flerbostadshus av en avvikande volym och karaktär. Den befintliga bebyggelsen är gestaltad för att skapa ett intimt och dynamiskt gårdsrum inom en välbevarad och sammanhängande kulturmiljö som går förlorad genom rivningen och nybyggnationen. De enskilda byggnaderna är markerade som gula på Stadsmuseets klassificeringskarta, men området som helhet är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i ÖP. Stadsutvecklingsenheten gör samma bedömning som presenteras i kulturmiljöunderlaget (Tyréns, 2020-11-20) att den föreslagna byggnaden i sig är utmärkt gestaltad, men att arkitektur inte kan ersätta vad som förloras när gårdsrummets intima karaktär ersätts med en bostadsbyggnad av den föreslagna karaktären och volymen. Den nya byggnaden blir även väl synlig från Bandhagens centrum och tunnelbanan.

Stadsutvecklingsenheten anser att den utpekade platsen inte är möjlig att exploatera utan att Bandhagens kulturmiljö och inneboende kvaliteter fragmenteras. Som angivits ovan har frågan om byggrättens utbredning och volym utifrån fastighetens och omgivningens förutsättningar inte utretts i planarbetets inledande skede vilket anges som en förutsättning i



tjänsteutlåndet för start-PM. Istället kommer kulturmiljöunderlaget i slutet av processen. Det medför enligt Stadsutvecklingsenheten, att de kulturhistoriska värdena inte har getts den prioritet som har utlovats. Stadsutvecklingsenheten menar att förtätning av Bandhagen inte bör ske inom grannskapsenheterna och anser därför att förslaget bör avstyrkas i sin helhet.

### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget i sin nuvarande form. Rådet bedömer emellertid det som möjligt att placera en lamelliknande byggnad längs Fågelstavägen. På platsen står idag en garagelänga som det finns ett fåtal kvar av idag. Längan används i huvudsak till förråd och framför står tvärställda bilar. En ny byggnad skulle kunna inpassas i befintlig struktur, ordna upp parkeringen och förbättra för gående genom en breddad trottoar.

Typiskt för stadsdelen är att husen inordnar sig i en kollektiv form och att helheten är överordnad delarna. Rådet menar därför att en ny byggnad längs med Fågelstavägen bör få en tydligare lamelliknande och slankare karaktär likt omgivande bebyggelse. Då gården är tämligen stor kan en utbyggnad på gårdssidan vara möjlig om den anpassas bättre till gårdens nuvarande bebyggelse. Möjlig omfattning på en gårdsutbyggnad beror på påverkan på siktlinjer och upplevelsen från gaturummet såväl som av gårdens nuvarande bebyggelse. I ett nytt förslag finns även anledning att studera takutformningen.

### Utbildningsförvaltningen

Planområdets bostäder finns inte med i underlaget för utbildningsförvaltningens skolplanering. Då det planerade bostadstillskottet är litet beräknas det dock finnas skolplatser för barnen när behovet uppstår. Utbildningsförvaltningen har utöver detta inget att yttra i ärendet.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I det fortsatta arbetet kommer avgränsningen mot omkringliggande gator att ses över för att se hur nuvarande fastighetsgräns och gångbanor relaterar till varandra och om justeringar är möjliga att göra. Parkeringssituationen kommer att förtydligas i den fortsatta processen för så väl bilar som cyklar.*

*Processen med att komma fram till den föreslagna gestaltningen av tillkommande bebyggelse har utgått från väl genomförda analyser av platsen, dess historia, bebyggelse och struktur. Byggnadsantikvarier har varit involverade med arkitekterna i processen fram till samrådsförslaget*

*och därefter gjort en analys av förslaget utifrån sitt kompetensområde av det förslag som presenterats i samrådshandlingarna.*

*Förslagens form har vuxit fram genom väl genomförda analyser av platsen och av vad som är värdebärande för kulturmiljön, såsom siktlinjer in/ut mot/från gården. Förslaget har hämtat influenser från befintliga lamellhus i området genom val av fasadmateriell och fönsterformer.*

*Kvarteret har en stor nivåskillnad på grund av topografin vilket har nyttjats genom att föreslagen byggnad ut mot gatan har en lägre höjd, för att sedan möta befintlig bebyggelse och en högre höjd in mot gården. Den nya byggnaden höjer sig inte över kvarterets idag högsta nockhöjd utan förhåller sig till befintliga byggnaders takfötter och taknockar .*

*Byggnaden har i sin grund en avvikande form, som mest upplevs från luften och som inte är tydligt läsbar från gaturummet. Genom sin vinklade form följer det nya bostadshuset gatans dragning och efterliknar befintliga lamellhus som också är uppförda i vinkel. Gavlarna signalerar ett tydligt brott mot formspråket på befintliga lameller, men är samtidigt väl gestaltade med tydligt kontrasterande materialval och stringens i detaljerna – i likhet med befintlig bebyggelse. Den form som byggnaden har upplevs framför allt från gårdssidan. Här tillåts byggnaden avvika med en fasad i trä och långsgående indragna balkonger.*

*Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att byggnaden tillför ett gott exempel på sin tids arkitektur och att den väl gestaltade och utformade byggnaden inte bedöms påverka stadsdelens kulturmiljövärden negativt.*

*I avvägningen mellan att bevara och värna den befintliga garagelängan å en sida och möjligheten att tillföra större bostäder i området är det kontorets bedömning att ett tillskott av större bostäder är av större allmänt intresse.*

## **Övriga remissinstanser**

### **Stockholm Vatten AB**

Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation. Bolaget rekommenderar att bottentömmande behållare ordnas vilket föreslås som ett alternativ i planbeskrivningen. Insamlingssystem behöver dessutom komplettera varandra och det är positivt att det även planeras för ett kompletterande miljörum. Vid planering av bottentömmande behållare är det viktigt att säkerställa utrymmet runt behållarna. Fr.o.m. 1 januari 2023 kommer det bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll. För verksamheter började detta gälla 1 januari 2021. Insamling av grovavfall bör planeras i

ett tidigt skede, exempelvis genom att reglera plats i miljörum eller utforma en uppställningsyta innan container på kvartersmark. Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av hushållens grovavfall och får ej hänvisa de boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna detta.

*Från VA-teknisk synpunkt följande kan anföras.*

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +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 Stockholm Vatten och Avfall. Befintliga anslutningspunkter antas kunna nyttjas. Byggherren bör undersöka i fall de befintliga anslutningarnas dimensioner är tillräckliga. Om byggherren önskar att nya servisledningar utförs i stället för att ansluta med redan befintliga serviser är byggherren skyldig att bekosta den nya servisledningens allmänna del med det belopp motsvarande avgift för servisledning.

#### *Dagvattenhantering*

Stockholm Vatten och Avfall har under samrådet tagit del av den framtagna dagvattenutredningen för planförslaget. Enligt stadens riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten inom kvartersmark fördröjas och renas inom kvartersmark. Befintlig dagvattenhantering, som presenteras i utredningen, uppfyller inte stadens riktlinjer och åtgärdsnivåer för dagvattenhantering. Att leda dagvatten, från fastigheten, till rännstensbrunnar i allmän platsmark, Fågelstavägen och Skärlingebacken, följer inte stadens riktlinjer. Detta innebär även att den föreslagna dagvattenhanteringen inte följer riktlinjerna då dagvatten från delavrinningsområdet 2 och delavrinningsområdet 3 planeras att fortsätta avrinna till rännstensbrunnar.

#### **Stockholm Exergi**

Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten, ledningarna blir ej påverkade av rivning/byggnation. Kontakta kundansvarig för att säkra att befintlig effekt är tillräckligt för att försörja kommande fastigheter.

#### **Ellevio**

Ellevio har befintliga 0,4 kV kablar i gångbana vid planområdesgräns. Ledningarna måste beaktas och kan eventuellt behöva omförläggas eller flyttas i samband med markarbeten vid den nya byggnaden. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Vi önskar även kontakt för avstämning av effektoppgifter för ny bebyggelse, så att konsekvenser i det bakomliggande elnätet kan utredas och planeras i tidigt skede.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

### Hyresgästföreningen

Föreningen förutsätter att markradonundersökning utföres, och att det sker förbesiktning på befintlig omgivande bebyggelse innan sprängning påbörjas, såväl som efterbesiktning av slutfört arbete. Ljusförhållanden och lokalklimat samt barnkonsekvenser - föreningen förväntar sig lite mer utförligare beskrivningar av rubrik enligt ovan i kommande granskningshandlingar.

Föreningen saknar ett kapitel under ”Teknisk försörjning”, nämligen rubriken ventilation – inomhusklimat, vilket ventilationssystem/luftväxling/filter/värmeåtervinning/styr-regler/etc. som ingår i planerad nybebyggelse. Planeras det rekreationsrum/lokal för de boende?

### Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärendet.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Avfallshanteringen inom fastigheten kommer att tydliggöras inför granskningen. Dagvattenutredningen kommer att revideras inför granskningen och tydliggöra effekterna av tillkommande föreslagen bebyggelse och att den följer stadens riktlinjer.*

*Information om ledningar inom och i anslutning till planområdet förmedlas till byggaktören för vidare samverkan.*

*Markradon hanteras i och med bygglov och inte genom detaljplan. Byggaktören kommer att följa fastlagda principer vid nybyggnation och de processer som behöver ske exempelvis vid sprängning. Planbeskrivningen ses över och förtydligas. En detaljplan ska ej vara mer reglerande än vad som krävs, varför möjlig ventilationslösning inte redovisas i planbeskrivningen. Det är vid bygglov som ventilationen hanteras. Vad gäller rekreationsrum/lokal är det inte beslutat om det blir en sådan lokal eller inte. Det står byggaktören fritt att välja hur byggnadens volym och byggrätt utnyttjas i förhållande till detaljplanens avgränsningar.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **Privatperson 1**

Ni kommer att förstöra den mysigaste och lugnaste innergården. Jag får även direkt insyn i min bostad. Allt jag älskat med min bostad kommer att försvinna. Det finns för få parkeringsplatser i området. Bygg på Bandängen i stället för här. Vi som bor här vill inte stirra in i en husvägg utan faktiskt kunna njuta av ljusa lägenheter med härlig och luftig gård.

#### **Privatperson 2**

Bygg inte för gården. Det är så fint och skönt att ha denna gård med mycket grönska där barnen och vuxna spenderar mycket tid. Nu byggs vanligtvis hus mittemot ett annat så att grannar tittar på varandra istället för att titta på fina gårdar. Det finns ingen plats kvar. Ingen luft. Vi vill se träd, blommor, gräs och solen ut genom fönstret – inte ett nytt högt hus. Bevara gården som den är.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Genom ny bebyggelse på föreslagen plats sker det förändringar med den befintliga miljön som innebär att delar av gården tas i anspråk. I översiktsplanen (antagen 2018) pekas stadsutvecklingsmöjligheterna för Bandhagen ut som att de, i första hand, tas tillvara genom att bland annat komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum. Den föreslagna bebyggelsen möjliggör såväl parkering som möjlighet för bostäder och ger ett mer effektivt utnyttjande av marken. Samtidigt innebär förslaget att delar av gården tas i anspråk för bebyggelse medan stora delar av gården bevaras. Genom att förtäta inom den befintliga bebyggelsen används redan ianspråktagen mark mer effektivt, vilket är bra ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.*

### **Övriga, ej sakägare**

#### **Privatperson 3**

I den senaste lokaltidningen kunde vi läsa att ni kommer att bygga ett nytt bostadshus på Fågelstavägen. Under de senaste tio åren har vi haft kontinuerligt byggarbete i Bandhagen:

- sju höga hus Wallenstam, på Trollesundsvägen,
- tre höga hus Familjebostäder på Björksundsslingan 34,
- ett nytt höghus har påbörjats i korsningen Björksundsslingan /Trollesundsvägen
- ett nytt höghus/studenthem byggs just nu alldeles intill t-bana hållplatsen Bandhagen
- fyra hus kommer att byggas vid korsningen Trollesundsvägen/Örbyleden på f d fotbollsplanen

Vi som redan bor här har blivit utsatta för enormt buller och obehag p g a alldeles för starka detonationer/sprängningar; det är enormt bullrigt från kl 7 på morgonen till sent på kvällen många gånger; det är mycket damm. Vi är redan för många människor i Bandhagen och risken för spridning av virus är större än någon annanstans i Stockholm.

Vi har inga bra kommunikationer, bara en t-bana linje 19 som alltid är försenad och har för låg turtäthet. Dessutom kommer denna linje 19 byggas om och detta är förknippat med ytterligare förseningar och elände. Vi har en enda mataffär, en ICA butik, liten, för dyr och alltid fullsatt. Vi har ingen vårdcentral. Sluta förtäta Bandhagen!

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Bandhagen är i gällande översiktsplan (antagen 2018) utpekad som en del i ett viktigt strategiskt samband, Bandhagen-Högdalen-Rågsved, för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Detaljplaneförslaget följer utvecklingsinriktningen för Bandhagen och processen att genomföra översiktsplanen innebär att det sker förändringar under flera år. Bland annat med byggnation av nya bostäder.*

*Vid nybyggnation i områden med redan existerande bebyggelse kan störningar upplevas vid flera tillfällen då byggarbetena fortskrider. Här har byggaktörerna ett ansvar att minska dessa störningar, men det är inte möjligt att undvika dem helt.*

*Kommunen ser en förtätning av Bandhagen som en möjlighet för att möjliggöra för fler människor att bo i närheten till goda kommunikationer samtidigt som fler invånare ger möjligheter för ett större kundunderlag för mer service åt boende i stadsdelen.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering av bostäder och centrumlokal på den aktuella platsen. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen och förslaget är i linje med översiktsplanens mål om att stärka Bandhagen med mer service och fler boende. Förslaget bidrar även till att öka tryggheten kring Bandhagens centrum.

Den föreslagna byggrätten möjliggör större tillgängliga bostäder i ett område vars bostadsbestånd mestadels består av bostäder med ett eller två rum och kök utan dagens tillgänglighetskrav.

Samrådet tydliggör intressekonflikten mellan ett bevarande av befintlig garagelänga och tillkommande byggrätt för bostäder och den nya

bebyggelsens karaktär. Avvägningar har gjorts vad gäller bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla garagelängan, anpassning till omgivande stadsbyggnadskaraktärer och stads- och gårdsrum. Kontorets bedömning är att ett tillskott av bostäder är av större allmänt intresse och att bebyggelsens volym och form är väl gestaltat utifrån platsens förutsättningar.

Kontoret föreslår att gå vidare med samrådsförslaget som bedöms som lämpligt i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen är anpassad efter den naturliga topografin i området och har en väl avvägd skala mot gata och gårdsrum.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Hanteringen av dagvatten och skyfall inom kvartersmarken
- Tillgänglighet för räddningstjänst och utrymningsmöjligheter vid brand för befintlig och tillkommande bebyggelse
- Förtydligande kring parkeringsbehov för befintlig och tillkommande bil- och cykelparkering
- Gränsdragning av fastighetsgräns för att möjliggöra bredare gångbanor

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Stenqvist  
planchef

Per Jacobsson  
stadsplanerare