

**Handläggare**  
Monika Stenberg  
Telefon 08 508 27 239**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av Örby 4:1, område vid  
fastigheten Rustiken 2 i stadsdelen Bandhagen  
(cirka 50 studentbostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson      Karin Stenqvist  
Avdelningschef      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med cirka 50 studentbostäder strax söder om Bandhagens centrum. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och omfattas av 2013 års Stockholmsöverenskommelse.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade att anvisa mark till Rustika studentbostäder AB och Stanwood Haley Properties AB.

Planförslaget sändes ut på samråd 25 april till 5 juni 2023. Under samrådet inkom 21 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, byggnadens placering, gångstråkets placering och kulturmiljö. Två remissinstanser avstyrker planförslaget. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till planförslaget och oroas över störningar, skymd sikt och skuggning. I en avvägning mellan olika intressen är behovet av studentbostäder och en möjlighet att stärka Bandhagens centrum prioriterat.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 50 studentbostäder i ett flerbostadshus intill Bandhagens centrum.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger vid Fågelstavägens vändplan, mellan tunnelbanan och kvarteren Rustiken 1 och 2, i stadsdelen Bandhagen. Bandhagens centrum och tunnelbanestation ligger cirka 50 meter norr om planområdet. Detaljplanens område omfattar cirka 2 000 kvadratmeter och utgör del av fastigheten Örby 4:1.

#### Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

- Utmed Örbyleden har planarbete startat i syfte att utveckla Örbyleden till ett urbant stråk med cirka 1200 bostäder (dnr 2021-12415)
- Norr om Bandhagens centrum, inom kvarteret Brandbotten 1 m fl, har planarbete startat för cirka 100 bostäder (dnr 2022-02627).
- Söder om planområdet, inom kvarteren Bildfönstret 1 och 2 mm, har planarbete startat för cirka 100 nya bostäder (dnr 2019-05694).
- Sydväst om planområdet, utmed Sjösavägen, har planarbete startat för cirka 130 bostäder (dnr 2020-14338).

### **Gällande detaljplaner**

För största delen av planområdet gäller stadsplan Pl 3544 från 1950 som anger park eller planterad allmän plats. En del av planområdet omfattar också stadsplan Pl 4106 från 1953 som anger trafikområde (tunnelbana). Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

### **Markägförhållanden**

Marken ägs av Stockholms stad.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Området är i översiktsplanen utpekad som del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### **Stockholms byggnadsordning**

I Stockholms byggnadsordning är området beskrivet som tunnelbanestad. I vägledningen står bland annat att tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken samt de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna vars typologier varierar med både punkthus och lamellhus.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden fattade den 14 november 2019 beslut om markanvisning för del av fastigheten Örby 4:1 gällande cirka 50 studentbostäder i form av hyresrätter till Grundstenen 164803 AB, efter namnbyte Rustika studentbostäder AB och Stanwood Haley Properties AB. Exploateringsnämnden fattade den 23 mars 2023 beslut om att förlänga markanvisningen. Marken avses upplåtas med tomträtt.

### Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

### Nuvarande förhållanden

Bandhagen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i översiktsplanen. Enligt Stads museet utgör Bandhagen ett av de främsta exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Från 2010 och framåt har två relativt stora centrumnära byggnader uppförts norr om Trollesundsvägen, bland annat den L-formade byggnaden inom kvarteret Murförbandet 1.



*Snedbild över Bandhagens centrala delar. Vy mot väster. Planområdet redovisas med röd linje.*

Planområdet utgörs av en obebyggd kuperad parkyta som lutar i nordöstlig riktning mot Fågelstavägens vändplan. En gångväg, som förbinder Bandhagens södra delar med centrum, korsar planområdet. Planområdet gränsar i öster till tunnelbanans spårområde och i väster och söder till flerbostadshus på fastigheterna Rustiken 1 och 2 samt Bröstningen 1. Flerbostadshusen är tidstypiska lamellhus i tre till fyra våningar, varsamt inplacerade i terrängen. Strax norr om planområdets finns en återvinningsstation.

## Planförslaget

### Planens innehåll



*Situationsplan Samrådsförslag. Föreslagen byggnad redovisad med vit färg.  
Bild: Lundberg Aguilera Arkitekter*

Planförslaget möjliggör för cirka 50 nya studentbostäder strax söder om Bandhagens centrum. Den föreslagna byggnaden kompletterar lamellhusbebyggelsen söder om centrum med ett modernt inslag som anpassas efter platsens förutsättningar.

Angöring till området sker från Fågelstavägen och huvudentrén placeras i byggnadens nordvästra hörn, i riktning mot centrum. En sekundär entré och utrymningsväg nås via Salbyvägen i söder. De flesta bostäderna är genomgående. För att klara riktvärdena för buller föreslås bostäderna vara max 35 kvadratmeter stora. Bostäderna angörs via loftgång eller korridor. Samtliga bostäder har egen balkong eller uteplats mot parkmarken och gångvägen i väster.

Delar av planområdet planläggs som allmän parkmark, i enlighet med tidigare stadsplan. Den befintliga gångvägen ska bevaras, men flyttas västerut för att ge plats åt byggnaden.

### Arkitektonisk idé

Byggnaden föreslås utformas som ett nutida tydligt urskiljbart tillägg som hämtar inspiration från kvaliteter i områdets 1950-talsarkitektur.





*Samrådsförslag. Flygvy mot öster. Föreslagen byggnad trappar ned mot Bandhagen centrum. Byggnaden sluter det öppna gårdsrummet mellan Rustiken 1 och 2 genom att avskärma tunnelbanan. Bild: Lundberg Aguilera Arkitekter*

Föreslagen byggnad sluter till öppningen mot öster och skärmar delvis av gårdsrummet mellan Rustiken 1 och 2 från tunnelbanespåret. I väster avslutas samma gårdsrum av de befintliga bostadshusen utmed Skärlingebacken, som likt planförslaget trappar ned mot centrum. Studenthuset föreslås utformas med sockel i tegel och fasadmateriäl i trä.



*Samrådsförslag. Fasad mot öster. Bild: Lundberg Aguilera Arkitekter*

Loftgångarna mot tunnelbanespåret föreslås utformas med vinklade partier, vilket ger en veckning av fasaden. De vinklade partierna förses med stående träribbor.



*Samrådsförslag. Fasad mot väster. Bild: Lundberg Aguilera Arkitekter*

Mot väster föreslås relativt stora fönsterpartier med tillhörande balkonger.

#### Förslag till ändringar inför granskning

Kontoret föreslår att i stora drag gå vidare med samrådsförslagets placering. Endast mindre justeringar föreslås göras inför granskning. Med anledning av inkomna synpunkter föreslås att trappningen av byggnaden och materialval i sockel och fasad studeras vidare för att förenkla yttrycket och på så vis bättre förhålla sig till omgivningen.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Ett genomförande av planförslaget innebär ett tillskott av cirka 50 studentbostäder inom tunnelbanans influensområde och bidrar till uppfyllandet av stadens mål att bygga 140 000 bostäder till 2030.

#### En socialt sammanhållen stad

Förslaget innebär ett mer varierat utbud av bostäder i stadsdelen, vilket möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen.

#### Trygghet

Komplettering av bebyggelse nära centrum bidrar till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum. Entréer och fler fönster mot gångstråket bidrar till ökad upplevd trygghet.

**Jämställdhet**

Förtätning i kollektivtrafiknära lägen med närhet till service skapar goda förutsättningar för ett jämlikt vardagsliv.

**Näringsliv och kompetensförsörjning**

Fler boende i centrumets närhet bidrar till ett större kundunderlag som skapar förutsättningar för ett levande centrum. Planförslaget skapar förutsättningar för att fler studenter kan bo och utbilda sig i Stockholm.

**Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget innebär en komplettering av en befintlig bebyggelsestruktur med stora värden och tydliga stadsbyggnadsprinciper. En förtätning söder om centrum sker ofrånkomligen till viss del på bekostnad av den befintliga kompositionen och sammanhållna 50-talskaraktären. I det fortsatta arbetet ska trappningen studeras vidare i syfte att anpassa planförslaget ytterligare till omgivningen.

**Arkitektur och gestaltning**

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.

**Trafik och mobilitet**

Då projektet avser studentbostäder ska endast plats för tillgänglig parkering anordnas. Med närhet till tunnelbana, service samt ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät är möjligheterna att bo i området utan bil goda. Befintlig gångväg ska finnas kvar men behöver justeras i läge för att möjliggöra bebyggelse.

Det är av vikt att planförslaget tar hänsyn till framkomlighet och åtkomst för drift och underhåll av tunnelbanans trafikområde.

**Grön och vattennära stad**

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk vilket påverkar ekologiska värden. I planprojektet tillämpas grönytefaktor (GYF) som används för att säkerställa att ytor för ekosystemtjänster som gynnar biologisk mångfald tillskapas på kvartersmark. I det fortsatta arbetet föreslås ekologiska kompensationsåtgärder utredas.



### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Närheten till kollektivtrafik och service skapar goda förutsättningar att leva klimat- och miljövänligt då behovet av bil minskar. För att säkerställa en boende miljö ska riktvärden för buller och vibrationer från spårtrafik, och eventuellt industribuller från centrumanläggningen uppnås. Riskfrågor med avseende på närhet till tunnelbanan har utretts och kommer att utredas vidare i det fortsatta arbetet. Syftet är att visa att risker förknippade med närhet till tunnelbanan kan hanteras utan att intrång på tunnelbanans område behöver göras.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd pågick under perioden 25 april till 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 Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Förslaget visades även på Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta lördag 29 april 2023. Samrådsmöte hölls den 3 maj 2023 i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings lokaler där 4 personer besökte mötet.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att *"Lämpliga ekologiska kompensationsåtgärder bör genomföras för att uppväga för ianspråktagandet av naturmark"* i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten. I det fortsatta arbetet föreslås ekologiska kompensationsåtgärder utredas.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet inkom 21 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, byggnadens placering, gångstråkets placering, kulturmiljö och byggnadshöjd. Två remissinstanser avstyrker planförslaget och anser att platsen inte är lämplig för bebyggelse med hänsyn till tunnelbanan och områdets kulturhistoriska värden. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till planförslaget och anser att föreslagen byggnad är för hög och placerad för nära befintlig byggnad vilket de menar medför olägenheter, skymd sikt och skuggning.

I en avvägning mellan olika intressen är behovet av studentbostäder och en möjlighet att stärka Bandhagens centrum prioriterat. Kontoret föreslår därför att i stora drag gå vidare med samrådsförslagets placering. Mindre justeringar förslås göras inför granskning. Med anledning av inkomna synpunkter föreslås att trappningen och materialval studeras vidare för att förenkla yttrycket och på så vis förhålla sig bättre till omgivningen. Att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar tunnelbanan negativt är viktigt att säkerställa i det fortsatta arbetet. Med avseende på platsens förutsättningar är fortsatt dialog med trafikförvaltningen viktig.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta arbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	mars 2024
Antagande SBN	september 2024

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder i ett service- och kollektivtrafikhärlä läge och bidrar till att stärka Bandhagens centrum genom ett ökat kundunderlag.

Byggnadens placering i en befintlig struktur och nära tunnelbanespår kräver särskilda studier med avseende på närhet till boende, kulturmiljö, risk och buller. Gångvägen som är en viktig länk mellan Bandhagens södra bostadskvarter och centrum ska finnas kvar men behöver justeras i läge för att möjliggöra bebyggelse.

I en avvägning mellan olika intressen är behovet av studentbostäder och en möjlighet att stärka Bandhagens centrum prioriterat. Kontoret föreslår därför att i stora drag gå vidare med samrådsförslagens placering. Mindre justeringar av volymen förslås göras så att byggnaden fungerar väl i sitt sammanhang.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt utgör ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**