

Samrådsredogörelse Detaljplan för Rustiken 2 i stadsdelen Bandhagen, Dp 2021-05743

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	12
Övriga remissinstanser	25
Sakägare enligt fastighetsförteckning	28
Övriga, ej sakägare	31
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	34
Föreslagna förändringar	35

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med cirka 50 studentbostäder strax söder om Bandhagens centrum. Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 25 april – 5 juni 2023. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, gångstråkets utformning, byggnadens placering och byggnadshöjd. Två remissinstanser avstyrker planförslaget. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till planförslaget och oroas över störningar, skymd sikt, skuggning samt anser att föreslagen byggnad är för hög och ligger för nära befintlig byggnad. I en avvägning mellan olika intressen är behovet av studentbostäder och en möjlighet att stärka Bandhagens centrum prioriterat.

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Trappningen av byggnaden och materialval i sockel och fasad studeras vidare för att förenkla yttrycket och på så vis bättre förhålla sig till omgivningen.
- Riskutredningen uppdateras med nya beräkningar där skyddsåtgärder inte förutsätter intrång på tunnelbanans område.
- Bullerutredningen förtydligas med avseende på miljöförvaltningens och andra remissinstansers synpunkter.
- Brandtekniskt PM kompletteras med ett resonemang kring brandceller samt ett förtydligande kring hur släckning och utrymning kan ske utan att påverka tunnelbanan.
- Projekterings PM – uppdateras med nya förutsättningar
- En riskanalys tas fram som utreder eventuell påverkan på tunnelbanans anläggning med avseende på planerade grundläggningsarbeten.
- Fördjupade studier för gångvägen ska göras inom ramen för systemhandlingen.
- Planhandlingarna förtydligas med bestämmelse om buller.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 50 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. Planförslaget ska ta hänsyn till områdets karaktär och inordna sig i befintlig bebyggelse söder om Bandhagens centrum.

Planområdet sluttar från söder mot norr och nivåskillnaden är cirka sju meter. För att följa topografin och anpassa sig till omgivande bebyggelse föreslås en trappning i tre sektioner av huset. Risker på grund av närheten till tunnelbanan hanteras genom att byggnaden placeras minst 8 meter från spårmitte samt att markens nivå intill byggnaden inte får vara lägre än motsvarande marknivå vid närmaste spårmitte. Loftgångar mot spårområdet placeras på en nivå som säkerställer att ett eventuellt urspårat tunnelbanetåg inte når loftgången. Avstånd från spårmitte till närmaste bostad är cirka 10 meter.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 25 april – 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 besökte mötet.

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***Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande hälsa. Kommunen behöver förtydliga planbestämmelsen för buller så att den säkerställer att bostäder över 35 kvadratmeter får tillgång till en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till buller.

*Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*Hälsa och säkerhet - Buller

Planområdet är utsatt för buller då den ligger i direkt anslutning till tunnelbanans gröna linje. Kommunen föreslår att majoriteten av lägenheterna blir genomgående och att de enkelsidiga hörnlägenheterna blir vända mot den ljuddämpande sidan. I plankartan finns en planbestämmelse om att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. Länsstyrelsen anser att nuvarande planbestämmelse i plankartan behöver förtydligas på ett sådant sätt som säkerställer att bostäder över 35 kvadratmeter får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA i enlighet med nu gällande trafikbullerförordning (2015:216).

*Råd om tillämpning av 2 kap. PBL*Buller

I bullerutredningen (ÅHA 2022-12-28) är sovrummen placerade mot den bullerutsatta sidan. Nattsömnen och möjligheten att kunna vädra är viktigt för att få en god boendemiljö. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen ser över placeringen av sovrummen i lägenheterna då de boende under nattetid utsätts för onödigt höga bullernivåer. Länsstyrelsen rekommenderar att sovrummen blir placerade längre bort från bullerkällan i lägenheterna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Sammanfattande bedömning

Region Stockholm motsätter sig planens nuvarande placering och utformning av byggnad och kan inte utesluta att överklaga planen vid ett eventuellt antagande. Sammanfattningsvis bör följande synpunkter åtgärdas i dialog med Region Stockholm i det fortsatta planarbetet:

- Placeringen av bostadshuset är olämplig på grund av dess närhet till tunnelbanans anläggning. Placeringen i närhet till spår kan komma att påverka trafikdriften av tunnelbanan vid genomförande, underhåll och vid brand vilket Region Stockholm inte kan acceptera.
- Utformning av byggnaden kan uppmåna till vistelse i loftgångar samt takterrass vilket innebär en risk att föremål kan hamna i spårområdet.
- Bullerutredningen ska åtgärdas enligt synpunkter i yttrandet.
- Den punkt- och delar av korsprickade marken inom kvartersmark mot spårområdet ska förses med *byggnadsverk får inte uppföras*. Byggnadsverk som placeras inom detta område behöver regleras och avtalas om.
- Riskutredningen förutsätter åtgärder som inte är överenskomna med Region Stockholm.

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Region Stockholm är generellt positiva att bostäder placeras i närhet till befintlig kollektivtrafik, men vid placeringar mycket nära befintlig infrastruktur för kollektivtrafiken finns det många aspekter att ta hänsyn till. Detta för att inte omöjliggöra framtida utveckling, trafikering samt drift och underhåll av kollektivtrafikens anläggning.

Anläggning och infrastruktur – Tunnelbanan

Region Stockholm äger genom AB Storstockholms lokaltrafik (SL) anläggningen för tunnelbanan som delvis återfinns inom

detaljplanens område. Omfattningen och utformningen för föreslagen bebyggelse ställer höga krav på den fortsatta planprocessen och detaljplanens utformning för att tunnelbanans anläggning ska skyddas och därmed kunna säkerställa en god och säker kollektivtrafik för Regionens invånare.

Bostadshuset är placerad som närmst 8 meter från spårmitt där utkragande loftgångar är placerad än närmre. Byggnadens placering uppfyller inte Region Stockholms nuvarande säkerhetsföreskrifter om en placering på 15 meter från spårmitt närmsta spår. Region Stockholm har dock granskat förslaget utifrån platsens förutsättningar men kan ändå konstatera att föreslagen placering inte är acceptabel. Utifrån det underlag och de utredningar som tagits fram i planarbetet går det inte att utläsa om påverkan är acceptabel för spåranläggningen och dess trafik.

Risk och säkerhet

Den nuvarande detaljplanen för tunnelbanans funktion är tryggad med område för trafikändamål, planförslaget förutsätter dock att höjdsättning inom T-området behöver justeras med hänvisning till utredning för påkörningsrisk. Riskutredningen förutsätter därmed ett direkt intrång i tunnelbanans anläggning som Region Stockholm trafikförvaltning varken avtalat om eller accepterat.

Riskutredningen bör därmed tillsvidare utgå från att området för trafikändamål behålls i befintlig utformning.

Riskanalysen tar upp eventuell personskada på människor i byggnaden. Regionen saknar information om ökad risk för resenärer/tågförare ifall urspärning sker. Istället för att tåget kan plana fram på slänt blir det tvärstopp vilket borde innebära större risk för skador/dödsfall för resenärer och tågförare.

Det saknas i underlaget till detaljplanen hur exempelvis en brand i den nya byggnaden skulle påverka tunnelbanansanläggningen och trafiken. Regionen ser att det är en stor risk att trafiken behöver stoppas p.g.a. rök eller till och med värme (vid stor brand). Dessutom kommer räddningstjänsten inte att komma åt att släcka från spårsidan. Räddningstjänsten har bara möjlighet att släcka inifrån huset, dvs de kan släcka en brand i en lägenhet men inte släcka en fasad som brinner. Dessutom får inga öppningar för brandgasventilation finnas mot spårområdet, öppningar som släpper ut brandrök ska ligga vid annan fasad. Nu finns inga sådana öppningar inritade, men brandgasventilation ska finnas enligt brandutlåtandet.

Utrymningen från byggnaden är inte färdigprojekterad, det finns flera alternativ i handlingen. Vissa av alternativen inkräktar på avstånden från spårmitt. Dessa alternativ behöver tas bort. Det finns andra alternativ som inte inkräktar på nu gällande avstånd från spårmitt.

Region Stockholm vill även lyfta att på grund av byggnads närhet till spår och den planerade utformningen av loftgången som kan uppmana till vistelse innebär att föremål som faller alternativ kastas från loftgång kan hamna i spårområdet, detta kan även gälla takterrassen. I planbeskrivningen saknas en beskrivning hur detta ska undvikas. Föremål som hamnar i spårområdet är en säkerhetsrisk.

Buller, vibrationer och Stomljud

Det behöver förtydligas vilken fordonstyp som använts för beräkningarna i bullerutredningen. Regionen 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. Regionen 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, fullständiga rapporter från mätningar av stomljud och vibrationer.

Genomförande, trafikdrift och underhåll

Planbeskrivningen hänvisar till att ” Utredningar har tagits fram som visar hur byggnation kan ske nära tunnelbanan samt hur risker kan hanteras och minimeras.” Vidare beskrivs hur underhåll kan göras utan att beträda spårområdet. Det framgår inte dock inte vilka utredningar som ligger till grund för hur drift och underhåll av spårområde respektive byggnad ska genomföras. Regionen vill lyfta att även om spårområdet inte beträds kommer arbeten ske mycket nära spår vilket sannolikt innebär att alla arbeten vid fasad kommer behöva samplaneras med AB SL.

Detaljplanen förutsätter även att ny stödmur krävs för banvallens slänt, det saknas överenskommelser om en sådan samt ägande och underhåll av en sådan. Region Stockholms trafikförvaltning vill varken ansvara för ägande och underhåll av nytillkomna stödmurar men kräver att en sådan i så fall placeras på allmänplatsmark och att kommunen är ansvarig underhåll.

Region Stockholm kan därför inte utesluta att detaljplanen medför någon inskränkning för trafikeringen eller försvårande av drift och underhåll. Avtal för både planering av denna spårnära bebyggelse samt dess genomförande och förvaltningsskede krävs. Därav behöver plankartan regleras avseende placering av stödmur.

Plankarta

- Krav på markuppfyllnad i område för trafikändamål som inte är överenskomna behöver strykas.
- Punktprickad samt korsprickad mark närmst tunnelbanan behöver justeras och förses med byggnadsverk får inte uppföras.
- Bostadshuset placering behöver flyttas längre bort från spårmit.

Fortsatt arbete

Genomförande av detaljplan bedöms medföra risk för skada på tunnelbanans anläggningar och 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 byggnadens placering behöver justeras innan avtal kan tecknas.

Innan granskning ska geoteknisk undersökning och geotekniskt PM vara utförd. Byggnad av hus samt grund- och stödmurar nära tunnelbanan ska uppföras med beaktande av svensk standard SS-EN 50162 (läckströmmar). Dagvatten ska alltid ledas bort från spårområdet.

Övrigt

Region Stockholm vill lyfta 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, som förväntas öka om ytterligare bebyggelse tillkommer på ett mycket nära avstånd till spårplanläggningen.

Trafikverket

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av detaljplanen och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande*Buller och vibrationer*

Plankartan förtydligas med en bestämmelse som säkerställer att bostäder över 35 kvadratmeter får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA i enlighet med nu gällande trafikbullerförordning (2015:216).

I det fortsatta arbetet ses placering av sovrum över enligt rekommendation från länsstyrelsen.

Stomburet buller transmitteras lätt via fasta material, exempelvis berg. Vid transmissionen via lösa material, exempelvis grus och jord dämpas det stomburna bullret betydligt snabbare än vid transmission i berg. Eftersom byggnaden kommer att grundläggas på "fast" botten, måste en mätning av stomburet buller från tunnelbanan göras genom att montera vibrationsmätaren på berg eller på tung konstruktion som har kontakt med berget. Montage på berg var inte möjligt i området vid den planerade byggnaden. En tidigare mätning på samma tunnelbensträckning, i kvarteret Brandbotten, utgör därför underlaget för beräkningen av det stomburna bullret i detta fall. I Brandbotten ligger tunnelbanans spåruppbyggnad på berget vilket ger högre stomburet buller än spåruppbyggnaden i Rustiken. Spåruppbyggnaden i rustiken ligger på en banvall uppbyggd av sand, grus och jord vilket ger lägre stomburet buller vid planerad byggnad än vad mätningen i Brandbotten gav. Denna mätmetod och mätning har godkänts av trafikförvaltningens experter. Inför granskningen kompletteras Bullerutredningen med handlingar och information om utförda mätningar av stomljud och vibrationer.

Beräkningen av bullerutredningen har utförts med de fordonstyper som trafikförvaltningen anger för gröna linjen i sina Riktlinjer, fordonstyp C20. Bullerutredningen förtydligas med information om fordonstyp enligt synpunkt från trafikförvaltningen.

Tunnelbanan, risk och säkerhet

Staden 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 som staden finner acceptabel med hänsyn till såväl tunnelbana som närliggande flerbostadshus. Det innebär att studenthuset placeras så nära tunnelbanan som möjligt med hänsyn till det rekommenderade skyddsavstånd som Riskutredningen föreskrivit. Anledningen till att studenthuset inte kan placeras längre bort från tunnelbanan är att

den befintliga gångvägen måste läggas om och rymmas mellan studenthuset och befintliga byggnader. Dessutom hamnar studenthuset för nära befintlig byggnad inom Rustiken 2. Avståndet mellan byggnaderna i planförslaget är 8 meter fasad till fasad. Räknar man in balkongerna på gaveln i det befintliga huset så är avståndet något mindre än 8 meter.

De nya säkerhetsföreskrifter som trafikförvaltningen hänvisar till har tillkommit efter att planarbetet påbörjats. De har endast förmedlats muntligt och finns inte (augusti 2023) tillgängliga offentligt. Av dessa skäl förutsätter staden att trafikförvaltningen är öppna för dialog i syfte att hitta en acceptabel lösning utan att flytta byggnaden längre bort från spåret. Att i aktuell plan följa de nya säkerhetsföreskrifterna omöjliggör ny bebyggelse inom planområdet.

Samrådsförslaget förutsätter intrång på tunnelbanans område (T1 på plankartan). Skyddsåtgärderna har utformats i enlighet med riskutredningens rekommendationer. Skyddsbestämmelsen om marknivå (m3) har utformats likt närliggande detaljplan Murförbandet 1 (dnr 2016-19354). En annan skyddsbestämmelse reglerar att loftgångarna placeras på en nivå, över mark, som säkerställer att de inte påverkas av en eventuell urspårning av tunnelbanetåg.

Det framräknade skyddsavståndet på 8 meter i de områden där höjdskillnaden är mindre än 0,5 meter bedöms ge en risknivå som kan accepteras. Om skyddsavståndet ökas till 15 meter till spårmittpunkt kommer detta enbart innebära en försumbar reduktion av risken för personer i den aktuella byggnaden liksom för de personer som nyttjar spåranläggningen. I de delar där det finns större höjdskillnader än 0,5 meter är avstånden till huskroppen större (upp till 9,5 meter) vilket medför att lägesenergin som höjdskillnaden medför, kompenseras av ett längre skyddsavstånd. Kompletterande beräkningar kommer att göras för att visa att sannolikheten för kollision mellan tunnelbanetåg och husbyggnad inte blir oacceptabel i de delar där större höjdskillnader föreligger. Utifrån detta bedöms inte något intrång i befintlig spåranläggning behövas för att justera markhöjder.

Sannolikheten för skada på resenärer är densamma som den framräknade sannolikheten för påverkan på byggnaden. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka risken för förare och resenärer då det redan i dagsläget finns hårda föremål på det aktuella avståndet som kan ge upphov till samma typ av

kollisionsvåld som en krock med den planerade byggnaden skulle medföra.

Direkt intill byggnaden finns det en bergknalle som dels ligger närmare spårmitt än huset, men som även kommer att fungera som barriär för att förhindra en "frontalkollision" mellan husgaveln och ett urspårat tunnelbanetåg. Då ett urspårat tåg huvudsakligen spårar ut i färdriktningen så är vinkelräta och ojämna ytor mot färdriktningen värre än längsgående ytor då en eventuell kollision inte kommer bli lika kraftiga för längsgående ytor såsom den långsidan på den aktuella byggnaden.



Situationsplan som visar avstånd mellan studenthuset och spårmitt.



Bergknalle strax söder om studenthuset.

Inför granskning ska nya beräkningar av risker utföras där skyddsåtgärder inte kräver intrång på tunnelbanans område. Riskutredningen kompletteras även med ett resonemang om hur riskbilden för resenärer/tågförare påverkas av planförslaget.

Brandrök från en brand i den aktuella byggnaden bedöms ej påverka trafiken då samtliga öppningar i den del av fasaden som vetter mot tunnelbanan kommer att placeras ovanför den högsta höjden på tunnelbanevagnarna. Eftersom brandrök i sin natur är varm tenderar den att stiga uppåt och således bedöms inte röken påverka trafiken. Eftersom byggnaden är ett studentboende kommer den bostäder utgöras av små lägenheter vilket innebär små brandceller och därmed begränsade bränder med begränsad rökutveckling. De små brandcellerna medför också enklare insatser vilket borgar för att bränder kan begränsas till enskilda brandceller och därmed minimeras sannolikheten för storskaliga bränder som eventuellt skulle kunna påverka trafiken inom spåranläggningen. Utredningen "Brandtekniskt utlåtande" kompletteras med ett resonemang kring brandceller samt ett förtydligande kring hur släckning och utrymning kan ske utan att påverka tunnelbanan.

Redan idag föreligger det höjdskillnader mellan omgivning och tunnelbanespår varifrån föremål kan kastas in på spårområdet. Uppförandet av aktuell byggnad bedöms ej medföra en ökad sannolikhet för inkastade föremål. Omgivningen kommer att bli mer upplyst med mer personer i rörelse vilket generellt sett minskar risken för sabotage och skadegörelse. Vidare kommer det finnas ett avstånd om 8 meter mellan spårmittpunkt och fasad vilket innebär att tappade föremål ej kommer att hamna på spåret utan det krävs att de kastas in med avsikt. Takterrassen utförs också med ett ytterligare indrag vilket ytterligare försvårar att föremål kastas in på spårområdet.

Genomförande, trafikdrift och underhåll

Staden kan på grund närhet till närliggande flerbostadshus inte tillgodose trafikförvaltningens önskemål om att öka avståndet mellan studenthuset och tunnelbanan. Däremot är stadens ambition att tillgodose Trafikförvaltning i övrigt för att säkerställa att planförslaget inte påverkar tunnelbanan negativt. I det fortsatta arbetet utreds om/hur risker kan hanteras utan att intrång görs på tunnelbanans område. D v s utan att fylla upp marken mellan byggnad och spår. Om utredningarna visar att intrång inte behöver göras så kommer sannolikt endast en lägre stödmur, om ens någon, behöva anläggas. Staden har ingen möjlighet att ansvara för stödmur på blivande tomträtten. Om stödmur behövs och den

förläggs inom tomträtten så blir det tomträttshavaren som har ansvaret för den. I det fortsatta arbetet kommer även avtalsfrågor att hanteras i syfte att tydliggöra kostnadsfördelningar och ansvar för skötsel och underhåll. Här kommer eventuella stödmurar att hanteras.

Innan detaljplanen antas ska avtal om medgivande till intrång och förutsättningar för detta tecknas mellan exploatör och Region Stockholms trafikförvaltning.

Plankarta

När utredningsarbetet genomförts, i enlighet med trafikförvaltningens önskemål, ser staden över plankartans bestämmelser och gränslinjer samt justerar vid behov.

Fortsatt arbete

Inför granskning görs en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten vid grundläggning som visar att spåret, känsliga betongkonstruktioner, exempelvis bron, inte kommer att påverkas av planerade grundläggningsarbeten.

Projekterings PM – Geoteknik (GeoMind, 2022-06-30) uppdateras med nya förutsättningar samt med synpunkter från trafikförvaltningen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Plankartan - Lantmäterimyndigheten noterar en streckad linje ritad i zick-zack på plankartan mellan byggrätten för bostäder och tunnelbanan. Någon förklaring till linjen verkar saknas bland bestämmelserna.

Planbeskrivningen - Rubrik Servitut under stycket

Fastighetsrättsliga frågor verkar inte avse servitut och bör lämpligen ha rubriken Rättigheter istället. Det bör under den rubriken framgå samtliga befintliga rättigheter inom planområdet, vilken typ av rättigheter det är samt hur rättigheterna påverkas av planförslaget (om de får fortsatt planstöd eller inte). Det bör också framgå om nya rättigheter behöver tillskapas med anledning av planförslaget.

I övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Stadsdelsnämnden

Beslut:

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande:

Nya studentbostäder i Bandhagen kan vara lämpligt därför att förslaget till detaljplan innebär en närhet till goda kommunikationer i form av Tunnelbana och bussar. Dessutom tillför bostäderna mer av liv och rörelse i Bandhagens centrum, och kan också innebära ett ökat underlag för affärer och service. Däremot vet vi att nyproduktion av studentbostäder med höga hyror relativt långt från utbildningsinstitutioner, inte alltid är de attraktivaste för studenter. Därför ser vi gärna, om möjligt, att det bör finnas flexibilitet att istället producera ungdomsbostäder som det också är brist på i Stockholm.

I förslaget tas en del parkyta och påverkar naturvärden negativt. Spridningssamband mellan Rågsveds naturreservat och Majrosskogen kan försvagas ytterligare. Vi vill att parkmarken i så hög utsträckning som möjligt skyddas och återskapas där ekologisk grönkompensation bör göras skyndsamt.

Förvaltningens Tjänsteutlåtande:

Förvaltningen ställer sig till största delen positiv till planförslaget. Planområdet har flera utmaningar kopplat till bland annat begränsade ytor, topografi, buller och säkerhetsavstånd, men om detta går att lösa inom planarbetet bedömer förvaltningen att planområdets läge har flera kvalitéer som gör det lämpligt för studentbostäder.

Stadsliv och trafik

Planområdet är väl försörjt med olika alternativ för att resa kollektivt såväl som med offentlig och kommersiell service, vilket gör det till en bra placering för studentbostäder. Utöver närheten till kollektivtrafik som planförslaget lyfter, vill förvaltningen påpeka att planområdet ligger nära ett av stadens primära stråk för cyklister, som löper utmed Örbyleden.

Tillkommande bostäder bör innebära en ökning av människor som rör sig i området kring Bandhagens centrum på olika tider av dygnet, vilket kan bidra till en trevligare och tryggare stadsmiljö. Detta kan samtidigt leda till en ökning av kundunderlag för företag i centrum, och förvaltningen håller med planförslaget om att det är en möjlig positiv effekt av de föreslagna bostäderna.

Förvaltningen kan konstatera att ytan som föreslås planläggas som allmän platsmark, innebär att angöringstrafik behöver korsas

trottoaren som är del av gångstråket från Bandhagsplan vidare mot Salbyvägen. Samtidigt är majoriteten av denna yta inritad som gräs/äng/naturmark i bilden på sidan 34, som illustrerar dagvattenhanteringen inom planområdet. Förvaltningen efterfrågar att utformningen av ytan förtydligas, och vill lyfta att det är viktigt att trafiksäkerheten för fotgängare där är god.

Park och miljö

Förvaltningen känner inte till att den parkmark som tas i anspråk för exploatering har några högre rekreativa värden. Däremot innebär planförslaget att träd och andra gröna värden behöver avverkas. Det är därför viktigt att grönkompensationsåtgärder planeras in och förvaltningen behöver delta i det arbetet.

Barnrättsperspektiv

Gångstråket som löper genom planområdet är del av ett större nätverk av parkvägar som kopplar samman flera målpunkter för barn och unga i Bandhagen och Högdalen. Eftersom planförslagets flytt av befintlig parkväg innebär flera trappsteg jämfört med idag, vill förvaltningen påpeka att utformning och dragning av parkvägen och trapporna behöver beakta barn och ungas möjligheter att även fortsättningsvis röra sig mellan Bandhagens centrum och vidare mot målpunkter i området.

Tillgänglighet

Planförslagets ändring av parkvägens dragning innebär att den förläggs till ett område med en brantare topografisk stigning jämfört med idag. Upptrampade stigar runt befintliga trappor vittnar om att människor i området är i behov av en tillgänglig koppling i denna sektion, och förvaltningen vill därför att parkvägens framtida utformning och dragning tar detta i beaktande. Om topografin och den begränsade ytan inte medger en korrekt utformad tillgänglig koppling, anser förvaltningen att det är bra om det i det fortsatta planarbetet går att utreda någon typ av enklare ramplösning för trapporna för att underlätta för barnvagnar och cyklar.

Passagen vid planområdet är del i parkvägskopplingen mellan Bandhagsplan och den övre nivån av Fågelstavägen, och den består av trappor på tre ställen. Med andra ord går det inte att få till en tillgänglig koppling genom att endast åtgärda detta vid planområdet, utan fler insatser skulle krävas.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer att den planerade bebyggelsen från detaljplanen kan bidra till en ökad upplevd trygghet i området, eftersom framtida hyresgäster kan antas komma att bidra med mer

rörelse kring Bandhagens centrum på olika tider av dygnet.

Enligt Region Stockholms resvaneundersökning från 2019, reser kvinnor mer kollektivt och går mer jämfört med män. Mot detta som bakgrund fyller parkvägen som löper genom planområdet ett viktigt syfte för att främja kvinnors möjligheter att röra sig och resa i staden, eftersom det bland annat är en koppling ner till tunnelbanestationen för boende i denna del av Bandhagen. Förvaltningen bedömer att de planerade bostäderna har potential att bidra till trevligare och tryggare stadsmiljö utmed parkstråket. Bland annat eftersom de överblickar parkstråket, och detta kan bidra till en förhöjd upplevd trygghetskänsla för människor som rör sig där under kvällar och nätter.

Det är dock viktigt att stor omsorg läggs på utformningen av den flyttade parkvägen och tillkommande trappor, för att de ska upplevas som en trevlig och trygg stadsmiljö. Topografin och det begränsade utrymmet bedömer förvaltningen är en utmaning och förvaltningen vill därför att olika dragningar utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget:

- Risken för störande ljud utöver trafikbuller från tunnelbanan bör beaktas och vid behov utredas.
- Plankartan bör kompletteras med en upplysning som reglerar genomförandet av den eventuella bullerskärmen.
- Planbestämmelsen om bostädernas uppförande med hänsyn till trafikbuller bör ses över.
- Metod och val av mätplats för genomförd stomljudsmätning behöver förtydligas.
- Skyddsbestämmelser för de träd som avses bevaras bör skrivas in i plankartan.
- Markutredningsrapporten och planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av åtgärdsbehov samt slutsatser.

I det miljö- och hälsounderlag som miljöförvaltningen tog fram 2021 lyftes ljudkvalitet och stomljud, naturvärden, dagvatten och översvämningsrisker, elektromagnetisk strålning, samt markföroreningar som frågor som behövde utredas.

Aspekter rörande dagvatten och översvämningsrisk och elektromagnetisk strålning har utretts och redovisats på ett enligt nämnden tillfredsställande sätt. Med föreslagen dagvattenhantering uppnås stadens åtgärdsnivå för hantering av dagvatten. Enligt

genomförda mätningar är de högsta strålningsvärdena som uppnås inom närmaste byggnadsdel cirka 0,17 μ T, vilket är väl under miljöförvaltningens rekommenderade värde 0,4 μ T.

Rörande buller, stomljud, naturvärden och markföroreningar anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att det krävs vidare arbete, utifrån synpunkterna nedan.

Buller

Enligt aktuell bullerutredning utsätts planområdet för buller bland annat från tunnelbanetrafik. Närheten till tunnelbanespåret och till Bandhagens tunnelbanestation innebär dock att även andra typer av störande ljud kan förekomma, exempelvis kurvskrik, bromsljud, och högtalarutrop. Nämnden anser att risken för störning orsakad av denna typ av ljud behöver beaktas och vid behov utredas. Om en sådan utredning redan har genomförts bör detta tydliggöras i bullerutredningen.

Enligt aktuell bullerutredning krävs en 1,5 meter hög bullerskärm för att den planerade takterrassen ska erhålla de ljudnivåer som motsvarar Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplatser, d.v.s. en ekvivalent ljudnivå om 50 dBA och en maximal ljudnivå om 70 dBA. Aktuell plankarta innehåller en bestämmelse som medger en takterrass och att en bullerskärm får uppföras, men ingen minsta höjd på bullerskärmen anges. Utifrån aktuell bullerutredning gör nämnden tolkningen att bullerskärmen behöver vara minst 1,5 meter hög för att uppnå önskad effekt. Nämnden anser därför att aktuell plankarta bör kompletteras med en upplysning som reglerar att takterrassen, om en sådan uppförs, ska förses med en bullerskärm som är minst 1,5 meter hög.

I aktuell plankarta finns en planbestämmelse som lyder: "Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras." Enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5; 3 kap. 4 §) får planbestämmelser inte formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Nämnden föreslår att den aktuella planbestämmelsen ersätts med en skyddsbestämmelse som reglerar utförandet av de planerade bostäderna. Förslag på lydelse: "För lägenheter större än 35 kvm, där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids mot bostadsbyggnadens fasad, ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida."

Stomljud

I aktuell bullerutredning står att "Mätning av vibrationer från tunnelbanetrafiken har utförts nära spåren i kvarteret Brandbotten.

Mätningarna visar att luftljudsnivån i bostäderna på nedre planet på grund av stomburet buller från tunnelbanan beräknas bli högst 25 dB(A), på plan 4 lägre än 20 dB(A).” Nämnden tolkar detta som att stomljudsmätning inte utförts inom det aktuella planområdet.

Nämnden är inte nödvändigtvis negativ till valet av mätplats men saknar en motivering till varför stomljudsmätning utförts inom kvarteret Brandbottnen istället för i det aktuella planområdet. Utifrån beskrivningen i bullerutredningen framgår inte heller om mätning utförts utomhus eller i befintliga byggnader, under hur lång tid, osv. Nämnden önskar därför även se en tydligare metodbeskrivning för stomljudsmätningen.

Naturvärden

Genomförd naturvärdesinventering identifierar två naturvärdesträd samt tre träd med vissa naturvärden. Fyra av dessa träd – båda naturvärdesträden samt två av träden med vissa naturvärden – avses bevaras. Plankartan saknar dock planbestämmelser kopplat till detta. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsbestämmelser för de träd som avses bevaras bör skrivas in i plankartan.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts och skickats in till miljöförvaltningen som en underrättelse om påträffad förorening. Utredningen saknar dock en bedömning av åtgärdsbehov samt slutsatser. Nämnden anser därför att utredningen och planbeskrivningen behöver kompletteras.

Övriga synpunkter

Skyddsavstånd till träd - Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en bedömning bör göras av behov av skyddsavstånd till de träd som avses bevaras om inte en sådan bedömning redan gjorts. Nämnden föreslår att SLU:s ”Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0” används.

Klimatmål - Planhandlingarna bör innehålla en redovisning av hur planen bidrar till att nå stadsbyggnadsmålet om En klimatsmart och tålig stad samt miljöprogrammets mål om Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Planhandlingarna bör även redovisa planbestämmelser som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning eller motivera varför det inte är möjligt.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på förslaget som syftar till fler studentbostäder i ett starkt kollektivtrafikläge. Kontoret anser att ny

sträckning för gångstråket som behöver flyttas bör utredas närmare liksom frågan om tillgänglig angöring för de tillkommande bostäderna.

Angöring och parkering

Enligt Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal behöver student- och ungdomsbostäder endast förses med de bilparkeringar som behövs ur tillgänglighetssynpunkt. Trafikkontoret håller med om bedömningen att det sammantaget inte vore positivt att belasta det begränsade utrymmet med trafikytor för motorfordon men anser att det finns anledning att studera de tillgänglighetsmässiga förutsättningarna för angöring till bostäderna under den kommande planprocessen. På sidan 30 i planbeskrivningen finns en illustrationsplan där föreslagen RH-plats är föreslagen i Fågelstavägens vändplan. Den östra sidan av huset, där huvudentrén föreslås, ligger förvisso närmast Fågelstavägen men utan trafikering på kvartersmark kommer stadens antagna riktlinjer om angöring och möjlig parkeringsplats för rörelsehindrad inom 10 meter från entré inte att kunna uppfyllas då avståndet blir längre än så.

Gångstråk

Planbeskrivningens formuleringar återkommer till att planområdet är trångt och begränsat med utrymme, både till andra byggnader, till spåret och till gångstråket. Placeringen av den nya byggnaden bidrar till att det i planbeskrivningen utpekats viktiga gångstråket mellan södra Bandhagen och centrum får en trång och krokig ny dragning vilket minskar bland annat orienterbarheten. Norrifrån kan gångvägen ge intrycket av att leda till byggnadens entré vilket ger stråket en mindre offentlig karaktär. Enligt illustrationsplanen kommer gångvägen få fler trapplopp vilket kommer att minska attraktionen för gående. Norra entrén vid Fågelstavägen hamnar dikt an studentbostädernas avfallsstation. Fastigheten Rustiken 2 på andra sidan har redan en utvändigt avfallshantering nära gångvägen och på gatan en befintlig återvinningsstation. Detta kommer sammantaget att ge ett negativt visuellt intryck, samt risk för lukt och skräpighet, för personerna som rör sig längs gångstråket. För de boende finns risk för insyn från gångvägen (och tunnelbanan), vilket kan resultera i en konfliktsituation snarare än ökad trygghet och trivsel vid de nya bostäderna. Mellan gångväg och fastighetsgräns behöver det tillkomma ett avstånd även för drift som möjliggör till exempel snövallar.

Landskap

Det är positivt att naturvärdesträd föreslås bevaras på parkmark. I den antikvariska analysen under rubriken ”Bebyggelse på grönyta”

dras slutsatser att grönstråket är illa underhållet och därmed inte utgör någon förlust. Att ett naturområde är slybeväxt är en ögonblicksbild och något som kan åtgärdas genom en enkel skötselåtgärd. Det är inte en anledning till att dra slutsatser om att den är lämplig att bebyggas. Samma resonemang återkommer vid konsekvensbeskrivning av siktlinjerna mot centrum från vy C och E. I samma analys anges att det är positivt att man från tunnelbanan kommer att uppleva en liknande fasad som den nya byggnaden i norr: *”Den nya byggnaden blir mest påtaglig för de som åker förbi med tunnelbanan. Här ifrån bildar den en tydlig pendang till Murförbandet 1 norr om Trollesundsvägen. Volymerna är relativt lika och arkitekturen är besläktad med sina loftgångar och stora tag. Positiv konsekvens.”* På illustrationen från planförslagets fasadgestaltning förefaller det dock som att det endast är en sluten sockel som kommer att synas vid passage med tunnelbanan.

Kontoret saknar även konsekvensbeskrivning för vyn från den för området viktiga parken Bandängen, där byggnadens högsta del i söder kommer att synas från norra delen av parken. Sammantaget bör byggnadens höjd utredas vidare, då den i kombination med platsens begränsade storlek kan upplevas för hög i en kulturhistoriskt värdefull landskapsbild.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet delar fortsatt kulturförvaltningens tidigare synpunkter att förslaget bör avstyrkas mot bakgrund av att den föreslagna byggnaden inte bedöms vara förenligt med 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL). Stadsmuseet bedömer 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 omkringsliggande trevåningslamellerna.

Stadsmuseet bedömer även att placeringen på en höjd skulle ge byggnaden en upphöjd position som skulle innebära ett stort avtryck på Bandhagens karaktär, sett från viktiga punkter i stadsdelen som Bandängen och Bandhagen centrum. Stadsmuseet delar därmed inte i sista delen av bedömningen i planbeskrivningen att ”den föreslagna byggnaden är ett tydligt nutida tillägg men anknyter genom sin utformning och placering till den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.” Stadsmuseet delar heller inte planbeskrivningens bedömning att trappningen i tre sektioner av huset anpassar sig till omgivande bebyggelse, utan anser att detta inte tar hänsyn till stadsbild eller kulturvärdena på platsen. Avslutningsvis anser Stadsmuseet att placeringen av det föreslagna huset bygger bort tanken om öppna gårdar för att skapa ljus och

luft, vilket var en bärande idé i utbyggnaden av Bandhagen.

I den antikvariska konsekvensanalysen (Ola Forsby Arkitektkontor, 2023-02-06) anges att ”ytan tycks ha blivit över mellan befintlig bebyggelse och tunnelbanespåret. Växtligheten består i huvudsak av förvuxen sly.” Stadsmuseet vill korrigera detta genom att framhålla att naturmarken i denna typ av tunnelbaneförstäder är medvetet utsparat för att skapa luft och grönska mellan husen enligt tidens idéer om grannskapsenheter. Den sparade naturmarken är därmed en del i områdets kulturvärden och har stadsplanehistoriska värden.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om byggnadens höjd, fasadmaterial samt gångvägens placering och utformning.

Rådet saknar ett program för Bandhagen. För Trollesundsvägen utformades ett program som presenterades 2013 men ett antal frimärksplaner i området har sedan dess tillkommit. Med ett program skapas möjligheten att se området i stort och det gör det möjligt att göra avvägningar om var nya hus bäst placeras och vilka platser som bör utgå ur planeringen av skilda skäl.

Skönhetsrådet konstaterar att platsen i föreliggande planförslag intill tunnelbanespåren är trång men rådets bedömning är att det är möjligt att tillföra en smal byggnad på platsen. Skönhetsrådet anser att byggnaden är för hög i förhållande till omgivande bebyggelse samt att avtrappningen endast bör ske i ett steg.

Slutsatsen i den antikvariska konsekvensanalysen är enligt rådets bedömning märklig då byggnadens höjd anses vara positiv för området. Utgångspunkten har inte varit den ursprungliga bostadsbebyggelsen i området utan man har utgått från den skala som den nya bebyggelsen vid centrum och Trollesundsvägen har. Rådet noterade att författaren till rapporten inte är byggnadsantikvarie vilket är anmärkningsvärt. Rådet ställde sig dock positivt till det redovisade gestaltungs-konceptet med tegel, ett material som visar släktskap med områdets bebyggelse och tillkomsttid, och träpanelen som tydligt redovisar byggnaden som ett nutida tillägg. Enligt rådets uppfattning bör således inte plankartan medge att fasaden utförs i puts.

I förslaget ingår flyttning av befintlig gångväg mot Salbyvägen. Enligt rådets uppfattning är det viktigt att så mycket som möjligt av platsens gröna karaktär kan bevaras. Rådet noterar att tre tallar och en lönn som ska bevaras ritats in i plankartan. För att träden ska kunna överleva krävs inte bara skydd under byggnadstiden, även

anläggandet av ett nytt gångstråk och nya trappor kan påverka trädens möjlighet till överlevnad. En enklare trappa av trä samt en noggrann studie av var gångstråket bäst placeras blir därför nödvändig enligt rådet.

Slutligen vill rådet kommentera det positiva att en tillgänglig parkeringsplats vid behov kan anordnas på Fågelstavägen. Rådet ser mycket positivt på att gatumark upplåts i detta syfte i stället för att, som ofta i planförslag, natur- eller gårdsmark i anslutning till nya byggnader tas i anspråk.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Lantmäteriet (Plankartan)

Den streckade linjen är en illustrationslinje som visar studenthusets utbredning. Avsnittet med zick-zack illustrerar loftgången som kragar ut över prickmarken.

Lantmäteriet (Planbeskrivningen)

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt från Lantmäterimyndigheten.

Stadsdelsförvaltningen (Plankartan)

Kontoret avser att ytan, som i plankartan redovisas som GATA, fortsatt ska vara grön men att det finns möjlighet att använda ytan för angöring om det behövs. Genom att planlägga som GATA har trafikkontoret rådighet över ytan.

Stadsdelsförvaltningen (Park och miljö)

I det fortsatta arbetet kommer grönkompensationsåtgärder diskuteras med förvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen (Gångvägen)

Inför granskning av detaljplan ska en systemhandling tas fram för gångvägen på allmän platsmark. Flera remissinstanser har betonat vikten av att gångvägens dragning studeras noggrant. Kontoret avser göra detta men betonar att utrymmet är begränsat och möjligheterna få vad gäller dragning. Då staden avser bevara vissa värdefulla träd samt en lönn begränsas möjligheterna ytterligare. Inom ramen för systemhandlingsarbetet studeras även möjligheterna att ordna enklare ramplösningar som underlättar för barnvagnar och cyklar.

Miljöförvaltningen (Buller och stomljud)

Avståndet till närmaste plattform med högtalartutrop är över 150 m. Vid en rimligt hög talnivå på 2 m avstånd från högtalare på närmaste plattform på cirka 70 dB(A) blir ljudet från högtalaren

lägre än 30 dB(A) vid den planerade byggnaden och inte hörbart inomhus. Tunnelbanespåren passerar planområdet helt rakt utan kurvor. Inget hörbart kurvskrik förekommer därför vid läget för den planerade byggnaden. Avståndet till plattformen är så långt att vid normal drift sker ingen inbromsning i anslutning till planområdet. Farten regleras genom att strömtillförseln minskas till motorerna och inte med mekanisk inbromsning. Bullerutredningen förtydligas med avseende på miljöförvaltningens och andra remissinstansers synpunkter.

En detaljplan bör endast innehålla funktionskrav. Tätt räcke är ett exempel på åtgärd för att innehålla funktionskravet högst 50 dB(A) 1,5 m över mark. Höjden behöver dock av bullerskäl bara vara normalhöjd för räcke på exempelvis en balkong, 1,1 m. Om utförandekrav införs i detaljplanen kan onödiga extrakostnader orsakas för projektet och andra lösningar kan förhindras.

Plankartan förtydligas med en bestämmelse som säkerställer att bostäder över 35 kvadratmeter får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA i enlighet med nu gällande trafikbullerförordning (2015:216).

Bullerutredningen förtydligas med information om var mätning av stomljud gjorts etc. enligt miljöförvaltningens önskemål, se tidigare svar till

Miljöförvaltningen (Naturvärden)

Kontoret håller med om att skyddsbestämmelser för träden som ska bevaras behövs även om de står på allmän platspark för att styrka vikten av bevarandet. Exploatören ska redovisa hur träden ska skyddas under genomförandet av planen. Exploatören ska även visa att träden får de förutsättningar som krävs för att fortleva. Vite kommer att utgå om träden skadas under byggtiden.

Exploatören ska redovisa en skyddsplan inför byggstart där Stadens KRAV och forskrifter beaktas enl. "Växtbäddar i Stockholms stad stockholm.se/trad-en handbok 2017". Nämndens förslag SLU:s "Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0" kan vara en kompletterande information för exploatören.

Miljöförvaltningen (Markföroreningar)

Byggaktören kompletterar tidigare anmälan med en åtgärdsplan där en provtagnings- och masshanteringsplan redovisas för tillsynsmyndighet.

Miljöförvaltningen (Klimatmål)

I markanvisningsavtalet åtar sig byggaktören att följa stadens hållbarhetskrav version 2.0, där miljöprogrammets mål är med.

Aktuell detaljplan är ett bra exempel på effektivt markanvändande och klimatsmart planering. Föreslaget studenthus ligger kollektivtrafik- och servicenära vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Solceller är möjliga på taket enligt samrådsförslagets utformning. Med tanke på väderstreck så kan det vara aktuellt på den högsta delen längst i söder.

Trafikkontoret (Angöring och parkering)

Kontoret är medvetet om att avståndet mellan parkeringsplats för rörelsehindrad och entré inte uppfyller stadens antagna riktlinjer om max 10 meter. BBR (Boverkets byggregler) anger att avståndet ska vara max 25 meter, men att det kan utökas om det finns synnerliga skäl. Planförslaget redovisar en parkeringsplats för rörelsehindrad som ligger 25 meter från entrén.

Trafikkontoret (Gångstråk)

Se tidigare svar.

Angående avfallshantering nära gångvägen så anser kontoret att det ligger i de boendes intresse att hålla rent och luktfritt kring dessa. Allmänna återvinningsstationer har tyvärr en tendens att bli skräpiga. Detta är något som kan hanteras genom att anmäla problemet till huvudmannen. I det fortsatta arbetet studeras utformningen av avfallshanteringen och trafikkontorets synpunkter ska beaktas.

Kontoret noterar trafikkontorets synpunkt om avstånd för drift längs gångvägen.

Trafikkontoret (Landskap)

Relationen mellan de bebyggda ytorna och grönområdena var en viktig del i formgivningen av de nya förorterna utmed tunnelbanesträckningarna kring Stockholm. Det är därmed en viktig antikvarisk aspekt. I norra änden av Bandängen (parken) har stora förändringar skett, främst genom det stora förtätningsområdet, från 1990-talet, söder om Trollesundsvägen. Detta påverkar i hög grad planförslagets relation till omgivningen i öster, och därmed till Bandängen. Den viktiga siktlinje som ursprungligen fanns mellan Rustikens lamellhus, över spåren och norra delen av Bandängen och vidare österut, bröts abrupt i och med förtätningen under 1990-talet. I stadens 3D-modell ser man studenthuset från delar av

Bandängens norra del. Konsekvensen är att upplevelsen av bebyggelse ökar något på bekostnad av öppenhet och/eller grönska. Samtidigt konstateras att det finns gröna avsnitt utmed spårområdet östra sida som mycket väl kan dölja bebyggelsen. Kontoret, i samspråk med antikvarie, anser inte att siktlinjen från Bandängen är så väsentlig att det motiverar ett framtagande av före- och efter illustrationer.

Stadsmuseet

Kontoret 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. Studenthuset är högre än närliggande byggnader men anses inte dominera över den äldre bebyggelsen. Gestaltningen och volymen är ett nutida tillägg som inte har som avsikt att efterlikna områdets 50-talsarkitektur. Snarare är avsikten att studenthuset ska falla in i typologin. Studenthuset täpper till öppningen mot tunnelbanan och bildar ett halvslutet kvarter av fyra byggnadskroppar som placerats med luckor sinsemellan. Placeringen av studenthuset möjliggör siktlinjer på ömse sidor om studenthuset. Liknande halvslutna kvartersbildningar finns på ett flertal platser i såväl Bandhagen som andra 50-tals områden.

I det tidiga arbetet har volymförslag utan trappningar samt endast med en trappning studerats. Då nivåkillnaderna är så stora i området, cirka 7 meter, är det svårt att anpassa studenthuset till närliggande byggnader utan trappning. Anpassas studenthuset till befintligt flerbostadshus i södra delen, kv Bröstringen 1, så blir höjdskillnaden till flerbostadshuset i norra delen, mot kv Rustiken 2, markant.

I det fortsatta arbetet ska trappningen och materialval studeras vidare för att förenkla yttrycket och på så vis förhålla sig bättre till omgivningen.

Skönhetsrådet (Volymhantering och gestaltning)

Se tidigare svar Stadsmuseet.

Skönhetsrådet (Gångväg)

Se tidigare svar.

Det är en prioriterad fråga att bevara den befintliga vegetationen i så stor omfattning som möjligt. Bevarandet av de värdefulla träden är en förutsättning som staden har fastställt som krav för exploatören. Den föreslagna sträckningen av gångstråket och utformningen av trappan har undersökts med hänsyn till de

befintliga träden och de begränsade utrymmena. Utformningen (material mm) kommer att fortsätta studeras och detaljeras noggrant under de kommande skedena av projektet.

Skönhetsrådet (Program för Bandhagen)

För närvarande pågår inget programarbete för stadsdelen Bandhagen.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall (avfall)

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att det planeras för en avfallsinsamling som lätt nås från vändplatsen. Det nämns dock inte vilka fraktioner som ska samlas in, SVOA ser gärna att det görs en avfallsutredning för att fånga in alla aspekter av avfallshanteringen.

All insamling av förpackningar ska ske fastighetsnära senast år 2027 därav behöver det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar i fastigheten. Därför behöver planbeskrivningen till granskningsskedet innehålla detaljer om fastighetsnära insamling för att det ska genomsyras fram till bygglovet. SVOA förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära ska listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna vilket leder till att fastighetsbolag inte behöver bygga om sin fastighet efter år 2027.

Intill vändplatsen och denna detaljplan finns en återvinningsstation men detta tar inte bort kravet på att all nyproduktion ska ha fastighetsnära insamling. Samtidigt önskar SVOA att platsen för återvinningsstationen inte påverkas negativt i det vidare planarbetet, de kommer fortfarande behövas även då kraven på fastighetsnära insamling ökar.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen.

Stockholm Vatten och Avfall (vatten)

SVOA har befintliga vatten- och spillvattenledningar i Salbyvägen samt vatten- och kombinerad ledning 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.

SVOA har under samråd inte haft möjlighet att granska framtagna dagvattenutredning; PM Dagvatten Rustiken, Bandhagen (AFRY, Rev. 2023-01-13). Som tidigare nämnt är det av stor vikt att stadens åtgärdsnivå för dagvatten följs. SVOA förutsätter att utredningen är framtagna i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar.

ELLEVIO AB

Tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad och Ellevio önskar därför tidiga uppgifter om planerade effektbehov för nya verksamheter. Ellevio behöver utreda tillgänglig kapacitet i området. Ellevio förväntas kunna förstärka elnätet fram till de nya byggnaderna inom planområdet. Ellevios befintliga lokalnät kommer behöva anpassas till planåtgärderna. Vi förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet.

Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning inklusive eventuella planer på fordonsladdning. Planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar behöver presenteras till Ellevio i god tid. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme. I övrigt ingen erinran.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Hyresgästföreningen (sydost)

Hyresgästföreningen lämnar följande synpunkter. I övrigt anser föreningen att planbeskrivning/samrådshandling är väl genomarbetad.

- Understryker att bergets förurningspotential bör utredas ytterligare genom miljöundersökningar vid loss hållning och borttransport.
- Hyresgästföreningen förutsätter att en markradonundersökning utförs.
- Hyresgästföreningen undrar hur matavfall ska hanteras.

- Hyresgästföreningen förutsätter att en fritidslokal/verksamhetslokal planeras in till granskningen.
- Saknar redogörelse om ventilation och inomhusklimat i planbeskrivningen.
- Hyresgästföreningen undrar om det finns tankar på att återvinna så mycket som möjligt av byggnadens energi. Föreningen tipsar om att beprövad svensk teknologi som normalt minskar behovet av tillförd energi.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

SVOA (Avfallshantering)

I det fortsatta arbetet ska ett enklare PM tas fram som redovisar vilka fraktioner som ska samlas in, vilken yta som krävs, placering av avfallshanteringen samt förslag på tömningsintervall mm. I PM:et studeras även hur de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen.

I det fortsatta arbetet studeras hur detaljplanen kan genomföras utan att befintlig återvinningsstation norr om planområdet samt tömning av dess behållare påverkas negativt.

SVOA (Vatten)

Den dagvattenutredning som arbetats fram följer stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar. miljöförvaltningen har granskat och godkänt utredningen.

Ellevio (Elnätskapacitet)

Staden återkopplar med uppgifter om planerade effektbehov, eventuella planer på fordonsladdning etc. enligt önskemål. Behov av ledningssamordning ses över efter samråd.

Hyresgästföreningen

Resultatet av geoteknisk undersökning tyder på att berget vid loss hållning kan medföra en förurningspotential. Om berget ska transporteras bort från fastigheten kommer dialog med miljöförvaltningen ske avseende behov av ytterligare miljöundersökningar.

Angående matavfall så ska ett enklare PM tas fram som redovisar vilka fraktioner som ska samlas in samt utrymme och placering för dessa.

Studenthuset föreslås att förses med en gemensam takterrass. Därutöver är entrén tänkt att fungera som lobby där studenterna kan mötas. Utöver detta planeras ingen gemensamhetslokal.

BA åtar sig i markanvisningsavtalet att följa stadens hållbarhetskrav, där bl.a. krav på effektiv energianvändning finns.

Frågor om markradon, återvinning av energi, ventilation och inomhusklimat behandlas i bygglovsskedet.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

BRF Rustiken

Föreningen är kritisk till planförslaget och anser att förslaget inte lever upp till intentionerna i PBL 2 kap. 6§ 1 stycket (hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan). Föreningen menar att nedanstående punkter visar att staden inte beaktat dessa värden på ett nöjaktigt sätt.

- Föreningen vill först och främst belysa att de som påverkas av det tänkta bygget inte informerats om det. Varken föreningen eller enskilda boenden har fått information om ärendet. Det här kom till vår kännedom av en slump.
- Tidpunkten för beslutet var mycket olycklig för den som eventuellt ville lämna synpunkter i samband med samrådet. Det kom till vår kännedom först i och med att det kom en artikel i Mitt i (6/5-23) vilket lämnade en kort tidsfrist för detta och datum för att inkomma med ärenden är den 3 juni, en lördag.
- Det tänkta nybygget kommer att bli en våning högre än de närliggande huskropparna. Vilket inte överensstämmer med arkitekturen i området/kvarteret som är tidstypiskt med tre våningar. Övriga byggnader i kvarteret är K-märkta och därför undrar vi hur man kan bygga något som skiljer sig så från övrig bebyggelse? Det är ett historiskt bostadsområde som är viktigt att bevara. Mellan de olika fastigheterna i området finns skogsridåer med träd och buskage som skapar lugn och harmoni. Genom att bygga fyra våningshus som sticker högt upp över trädtopparna skulle det förstöra själva grundtanken med området. Det skulle förändra siktlinjerna och göra att risken för skugga under vinterhalvåret blir påtaglig. De med balkong och fönster som vetter mot

nybygget kommer gå miste om solljus. Hur ställer ni er till det?

- Nybygget kommer påverka egendomens värde då priserna kommer att gå ner påtagligt. Brf Rustikens fastigheter kommer gå ner i värde och den enskilde bostadsrättsinnehavaren kommer också förlora påtagligt ekonomiskt på att ha ett grannhus så nära inpå.
- På Salbyvägen intill vändplanen ligger det en förskola. Har man utrett hur barnen kommer bli påverkade av att vistas och leka intill en byggarbetsplats?
- Bygget innebär en störning för dem i Rustiken 2 som bor nära den plats som beslutet berör. De med balkong på gaveln kommer få skymd sikt och påtaglig skugga. Under byggnadstiden kommer de boende att bli störda i form av ljud (trafik- och industribuller), vibrationer, damm och smuts. De kommer alltså inte kunna nyttja grillplatsen som ligger intill gångbanan och enskilda bostadsrättsinnehavare kommer inte kunna nyttja sina balkonger (gaveln). Vilket ni verkar vara väl medvetna om då ni i er referensbild valt en vinkel där balkongerna på gaveln inte syns (se bilaga 2) samt photoshoppat bort den lägenhetens köksfönster (se bilaga 1).
- Stökigt med studenter. I Brf Rustiken bor främst äldre och småbarnsfamiljer. Vi är oroade att det kommer bli stök och stim med fester på nätterna.
- Det är förbjudet att göra åtgärder som kan påverka eller avsiktligt störa fridlysta arter, eller deras fortplantningsmiljöer och viloplatser. I april 2020 klassades igelkotten som Nära hotad på Artdatabankens rödlista. Ett mer storskaligt jordbruk, miljögifter i marken samt ökad trafik på landsvägar ledde till att den fridlystes 1972 (Se tex Naturskyddsföreningen). I protokollsutdraget 2021-10-21 § 26 står följande: "Lämpliga ekologiska kompensationsåtgärder bör genomföras för att uppväga för ianspråktagandet av naturmark." Vi ser ingenstans i underlaget att man utvärderat och skall ta lämpliga ekologiska kompensationsåtgärder. Vi är oroade för igelkottarna som finns i området och kräver därför att kommunen utreder hur igelkottarna i området kan ta skada av bygget.
- Det ska vara minst 8 meter enligt boverkets byggregler (BBR 5:611) mellan husen annars är det en brandfara. Ni har mätt från husfasadernas mitt enligt bild 3 sektion c-c. Enlit er är det västerut mot Rustiken 2 8,395 meter till nybygget. Varför har man inte mätt från balkongerna? Om ni hade tätt mellan balkongerna hade det varit för tätt.

Ytterligare en fråga, varför har man inte mätt från närmaste punkterna och istället valt mitten på fasaderna?

- Hur kommer framkomligheten av räddningsfordon påverkas av bygget? Både på Fågelstavägen och Salbyvägen är vi oroade. På Fågelstavägen kommer det bli en byggarbetsplats och därmed kommer området spärras av. Uppå Salbyvägen kommer infarten till parkering på Rustiken 1 bli tajt då det skall vara 8 meter mellan byggnader så räddningsfordon kommer emellan.

Privatperson 1

Personen motsätter sig förslaget. Personen bor med familj i en gavellägenhet på bottenvåningen (Rustiken 2). Personen är orolig att en familjemedlem, som är i stort behov av lugn och ro, kommer att störas under byggandet och efter färdigställandet då området befolkas av studenter. Personen anser att det blir ohållbart bo i lägenheten under byggperioden utan kan tvingas att flytta. Personen oroas också över att bygget kommer påverka egendomens värde negativt. Personen noterar att vissa illustrationer i planbeskrivningen missat ett fönster mot parkeringen samt att balkongerna på gaveln inte syns på vissa illustrationer. Vidare anser personen att:

- förslaget innebär skymd sikt och påtaglig skugga för de som har fönster och balkong mot planområdet.
- balkongen samt grillplatsen som ligger intill gångbanan kommer inte kunna nyttjas.
- föreslagen byggnad ligger för nära befintlig byggnad och det finns risk för brandspridning om avståndet är mindre än 8 meter. Enligt byggritningarna är det mellan fasaderna mätt västerut mot Rustiken 2 8,395 meter (bild 3 sektion c-c). Varför har man inte mätt från balkongerna? Om så hade skett skulle det bli tydligt att avståndet mellan byggnaderna är mindre än 8 meter.

Privatperson 2

Personen bor i en gavellägenhet (Rustiken 2) som vetter mot planområdet. Personen vill att beslutet omprövas och att det utreds ordentligt huruvida det föreligger risk för att bygget orsakar påtaglig skada för hans familj och andra boenden i Rustiken 2. Personen häpnar över att inte bostadsrättsföreningen blivit kallad till samråd. Information om byggandet har hittats av en slump av en föreningsmedlem hittat informationen på Stockholm Stads hemsida. Personen anser att förslaget studenthus skulle innebära en väsentlig förändring för familjen och området skulle försämrats betydligt. Hen menar att familjen kan tvingas att flytta och är orolig att värdet på lägenheter påverkas negativt av studenthuset. Hen anser inte det föreslagna huset passar in i miljön, med tanke på att området och

föreningens hus är K-märkt. Hen uppger om att det idag finns vissa problem med droghandel i närområdet tack vare de goda kommunikationsvägarna till och från området. Hen befarar att detta kommer att öka då huset kommer att befolkas av studenter. En takterrass kommer också att bidra till mer liv, stök och nedskräpning. Vidare oroas personen för störningar under byggtiden, skymd sikt och påtaglig skugga samt att balkong och grillplats som ligger intill gångbanan inte kommer att kunna nyttjas. Personen menar även att avståndet mellan föreslagen byggnad och befintlig byggnad är mindre än 8 meter.

Övriga, ej sakägare

Privatperson 3

Personen anser att det måste bli ett slut på byggandet i Bandhagen då hen levt i fullständig misär de senaste 10 åren på grund av byggnationer. Personen menar att det blivit 10 000 flera invånare och 4 000 flera lägenheter i Bandhagen men att det endast finns en ICA supermarket, som enligt personen, är enormt dyrt och inte passar för befolkningen i Bandhagen. Personen anser att Bandhagen behöver ett stort matvaruhus med ett brett sortiment och billiga priser. Dessutom behövs en vårdcentral.

Privatperson 4

Personen undrar:

- Hur mycket ska ni bygga i Bandhagen, det senaste året har 6 huskroppar rests?
- Det är redan tight, ska vi bygga betong runt hela centrum? Vart kommer Bandhagens charm ta vägen?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planprocessen

Information om samråd har hanterats enligt gällande lag (PBL). Utöver detta har staden skickat ut vykort med information om planförslaget till samtliga boende i planområdets närområde. Sammanlagt cirka 1250 vykort delades ut den 28-30 april. Ett fysiskt utskick till sakägare, däribland BRF Rustiken, gjordes den 25 april. Planförslaget har även annonserats i lokaltidningen Mitt i och information om planförslaget finns på stadens hemsida.

Vid standardförfarande är samrådstiden inte reglerad, vilket betyder att kommunen kan anpassa samrådets längd efter förutsättningarna i det enskilda ärendet. Vid utökat förfarande (detaljplaner med stort allmänt intresse) ska samrådet vara minst tre veckor, men kan förlängas om behov finns. Detaljplanen drivs

med så kallat standardförfarande då kontoret bedömer att det allmänna intresset är av begränsad storlek. För aktuell detaljplan var samrådstiden 6 veckor vilket kontoret bedömer är en tillräckligt lång tid för samråd.

Byggnadshöjd och kulturhistoriska värden

Angående byggnadshöjd och arkitektur, se svar till stadsmuseet.

Staden upplyser om att byggnaderna i kvarteret Rustiken inte är K-märkta. Däremot är de grönmärkade i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Olägenheter

Placeringen av studenthuset, öster om befintlig bebyggelse, innebär att solinstrålningen under morgontimmarna minskar. Studenthuset har placerats så att gaveln på det närliggande flerbostadshuset vid Fågelstavägen inte skymmer för mycket vilket möjliggör solinstrålning under tidiga morgontimmar samt öppen sikt mot öster. Kontoret konstaterar att planförslaget påverkar närliggande bostäder men anser inte att påverkan är påtaglig. I det fortsatta arbetet studeras hur trappningen bättre kan förhålla sig till omgivande bebyggelse samt hur/om en justerad trappning kan bidra till att minska påverkan på närboende.

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. Kontoret bedömer inte att förskolan kommer att påverkas mer än att det blir en längre väg under byggtiden för de barn och föräldrar som annars nyttjar gångvägen inom planområdet.

Grillplatsen bedöms inte påverkas av planförslaget. Sannolikt sker grillningen under kvällstid då platsen inte påverkas av skuggningen från studenthuset. Förslag på ny dragning av gångväg innebär att avståndet till grillplatsen blir kortare. Men detta bör inte påverka möjligheten att använda grillplatsen.

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

Ekonomi

Kontoret bedömer inte att närliggande bostadsrättsinnehavare kommer att påverkas ekonomiskt negativt av planförslaget. Kontoret anser däremot att flera bostäder i Bandhagen bidrar till ett mer levande centrum vilket kan påverka det ekonomiska värdet positivt för bostadsrättsinnehavare.

Brand och räddningsinsats

Avstånd mellan byggnader uppgår till cirka 8 meter mot Rustiken 2. Om balkonger inkräktar på måttet kan en av flera lösningar vara att brandklassa räcket (och andra utstickande delar). Till närmaste fasad inom Bröstningen 1 uppgår avståndet till cirka 5 meter. I detaljprojekteringen ska detta beaktas och lösningen kan bestå av att räkna på kritiska strålningsnivåer mellan byggnader alternativt att brandklassa fasaden i Rustiken 3. Aktuellt fall anses vara gynnsamt då befintlig byggnad endast har tre mindre fönster som vetter mot Rustiken 3.

Den brandtekniska utredningen kompletteras med en redovisning av om/hur framkomligheten för räddningsfordon till befintliga flerbostadshus påverkas av planförslaget. Om Rustiken 1 samt Bröstningen 1 har utrymning med hjälp av räddningstjänsten får inte uppställningsplats för räddningstjänsten blockeras. Utrymningen från befintliga byggnader ska säkerställas så att eventuell nybyggnation inte försvårar utrymningen.

Övrigt

Ett flertal synpunkter anmärker att ett fönster på första våningen inte finns med på vissa illustrationer samt att de balkonger som finns på gaveln inte syns på vissa bilder. Inför granskningen av detaljplanen ses illustrationerna över och justeras om det föreligger felaktigheter.

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. I det fortsatta arbetet har staden ambitionen att utreda lämpliga åtgärder som gynnar förekomsten av igelkottar. Detta kan komma att genomföras genom grönkompensationsåtgärder.

I det fortsatta arbetet utreder staden lämpliga grönkompensationsåtgärder.

Så länge det råder bostadsbrist i Stockholm och det så kommer staden planera för bostäder i Bandhagen och andra service- och kollektivtrafikhärla lägen. Att förtäta kring tunnelbanans stationer är ett hållbart ur klimatperspektiv och viktigt för att öka kundunderlaget och hålla liv i centrumen. Vad som är Bandhagens charm är subjektivt och påverkas förstås i olika grad beroende på vad man anser vara charmigt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder i ett service- och kollektivtrafikhärla läge och bidrar till att stärka Bandhagens centrum genom ett ökat kundunderlag. Byggnaden 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 bostadsområden och centrum ska finnas kvar men behöver justeras i läge för att möjliggöra bebyggelse.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan tunnelbanan och placering av byggnad identifieras. I det fortsatta utredningsarbetet kommer behovet av lämpliga skyddsåtgärder studeras, som inte kräver intrång på tunnelbanans område. Syftet är att säkerställa att tunnelbanans anläggning inte påverkas negativt samt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en oacceptabel risk för boende och passagerare på tunnelbanan.

Intressekonflikter finns även mellan områdets sammanhållna karaktär av 1950-talsarkitektur och föreslagen byggnadsvolym. 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.

Från de inkomna synpunkterna som lämnats av boende har framför allt intressekonflikter mellan olägenheter och behovet av studentbostäder kunnat identifieras. Kontoret anser inte att olägenheterna kan betraktas som påtagliga men kommer i det fortsatta arbetet studera om och hur olägenheterna kan minskas.

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

Föreslagna förändringar

Kontoret föreslår att i stora drag gå vidare med samrådsförslaget placering och endast mindre justeringar förslås göras inför granskning. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Trappningen av byggnaden och materialval i sockel och fasad studeras vidare för att förenkla yttrycket och på så vis bättre förhålla sig till omgivningen.
- Riskutredningen uppdateras med nya beräkningar där skyddsåtgärder inte förutsätter intrång på tunnelbanans område.
- Bullerutredningen förtydligas med avseende på miljöförvaltningens och andra remissinstansers synpunkter.
- Brandtekniskt PM kompletteras med ett resonemang kring brandceller samt ett förtydligande kring hur släckning och utrymning kan ske utan att påverka tunnelbanan.
- Projekterings PM – uppdateras med nya förutsättningar
- En riskanalys tas fram som utreder eventuell påverkan på tunnelbanans anläggning med avseende på planerade grundläggningsarbeten.
- Fördjupade studier för gångvägen ska göras inom ramen för systemhandlingen.
- Planhandlingarna förtydligas med bestämmelse om buller.

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

Karin Stenqvist
planchef

Monika Stenberg
stadsplanerare