

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av del av fastigheten Örby 4:1, område vid kvarteret Filmen i stadsdelen Bandhagen, Dp 2014-20638

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen	3
Arkitektur och kulturmiljö.....	3
Olägenheter för grannar	4
Gator och trafik	4
Teknisk försörjning	6
Hälsa och säkerhet	7
Miljö- och klimataspekter	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7
Föreslagna förändringar.....	8
Inkomna synpunkter	8
Statliga och regionala myndigheter och förbund	9
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	9
Övriga remissinstanser	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning	10
Övriga.....	12

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-12-02 - 2016-01-27. Under samrådstiden har 28 yttranden inkommit, varav ett är en namninsamling med 89 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende som yttrat sig framför synpunkter gällande upplåtelseform, kulturmiljö samt störningar under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås gatumark breddats för att möjliggöra bredare trottoar samt planbeskrivningen föreslås kompletteras med information om mobilitetsåtgärder för att motivera lågt parkeringstal för bilar.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse i form av tre punkthus med ca 80 smålägenheter ska anpassas till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-12-02 till och med 2016-01-27. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i" 2015-12-01. Samrådsmöte hölls 2016-01-14 i Högdalens bibliotek där ca 20 personer närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Under samrådstiden har 28 yttranden inkommit, varav 14 är från remissinstanser och intresseorganisationer och 14 från privatpersoner, varav ett är en namnlista med 89 stycken underskrifter.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om önskemål att tillkommande bebyggelse ska vara av upplåtelseformen hyresrätt istället för bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bostäder i närområdet består till övervägande del av hyresrätter idag och nu planerar staden för mindre bostadsrätter för att komplettera området. Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer inom alla stadsdelar. Detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseformen.

Arkitektur och kulturmiljö

Stadsmuseet framför att tillägg i en kvartersenklav inom det kulturhistoriskt intressanta området i Bandhagen bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen avseende placering av bebyggelse.

Närboende anför att ny bebyggelse kommer att utmärka sig för mycket och ta för stor plats och att det är fel att planera in hus i en annan stil än den kulturhistoriskt värdefulla 50-talsbebyggelsen.

Stadsmuseet framför även att det är positivt att naturmark planeras in i den nya gårdsstrukturen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planerad bebyggelse anknyter till Björksundsslingans punkthus genom att föreslagna byggrätter är utformade för punkthus i fem till sex våningar, dock med en vridning i placeringen i jämförelse med befintliga punkthus statiska placeringar. De tre föreslagna punkthusen är även belägna närmare varandra och gestaltar en ny mindre grupp intill den gamla punkthusgruppen. Den aningen mer oordnade placeringen kontra befintliga punkthus väderstäcksbundna planmönster, kommer att göra nutidens förtätning läsbar i framtida stadsbild, samtidigt som föreslagen bebyggelse kommer att vara ett trivsamt tillskott i gaturummet. Kontoret bedömer detta positivt.

Punkthusen väster och söder om planområdet är ”av positiv betydelse för stadsbilden” enligt stadsmuseet. Det är den lägsta nivån (gul) i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Kontoret bedömer att planerad bebyggelse genom detaljplan regleras i tillfredsställande omfattning för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kontoret bedömer inte att föreslagen bebyggelse minskar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde.

Olägenheter för grannar

En mängd kommentarer från närboende handlar om sprängning vid nybyggnation och dess påverkan på kringliggande bebyggelse.

Flera närboende framför synpunkter som handlar om att ny bebyggelse befaras ge skugga och ge ökad insyn, då bebyggelsen menas vara placerad för nära omgivande hus och gata.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

All sprängning måste föregås av en noggrann analys av omgivningen som dokumenteras i en riskanalys. I riskanalysen avgörs riskområdets omfattning och vad som ska besiktigas och mätas. Vibrationsmätare monteras oftast på de byggnader som ligger närmast arbetsplatsen. Hus och anläggningar som ligger inom riskområdet besiktigas före och efter sprängningsarbetena. Förbesiktning innebär att eventuella defekter i väggar, golv, tak och kakel mm noteras och protokollförs. Vid avslutad förbesiktning skickas alltid en kopia av protokollet till den som äger eller företräder fastigheten. Protokollet används sedan som underlag vid efterbesiktningen för att kunna påvisa om förändring skett.

Planerad bebyggelse kommer att göra området mer tätbebyggt och fler grannar kommer till kvarteret. Både insyn och utsikt kan komma att påverkas och fler boende kommer att bidra till hela stadsdelens liv. Kontoret bedömer värdet av att ge möjlighet till fler bostäder i befintliga kollektivnära områden i staden överväger, eventuell tillkommande insyn i befintliga bostäder.

En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Kjellander+Sjöberg, 2015) och den visar på en relativt liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret föreslår att en koppling till gångvägen norr om planområdet anläggs från planerat bebyggelsekvarter. En

privatperson har farhågor att gångvägen kommer att bli mörk och farlig om planen genomförs. En boende befarar att vägen till skolan för barn kommer att bli sämre.

Trafikkontoret vill att allmän gatumark utökas, så att bredare trottoar möjliggörs i framtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Anläggandet av en tillgänglig gångväg på kvartersmarken i norr skulle ta upp stor yta (av både kvartersmark och allmän mark) och hårdgöra största delen av naturmarken. Förutom naturmarkens värde för rekreativ vistelse är icke hårdgjord mark viktig för att inte alstra mer dagvatten att omhänderta. Då alla huvudentréer vänder sig ut mot gatan bedömer kontoret att den koppling i form av en trappa som finns på allmän mark intill planens norra del ger tillgänglighet i tillräcklig utsträckning.

Den planskilda gång- och cykelvägen norr om planområdet kommer att bli mer synlig och trygg då fler bostadsfönster kommer att riktas mot gångvägen och naturområdet. Gångvägens framkomlighet kommer inte att påverkas av föreslagen bebyggelse. Trafiksäker skolväg kommer inte att äventyras av aktuell detaljplan.

Detaljplanen föreslås justeras så att trottoaren ges möjlighet att breddas till 2 meter.

Biltrafik, bilparkering och kollektivtrafik

Många frågar om hur byggtrafik kommer att ske och om det kommer att ge konsekvenser för trafik på Björksundsslingan, framförallt gällande tillgänglighet för färdtjänst och räddningstjänst, har framkommit.

Flera boende är oroliga och kritiska mot att antal bilparkeringsplatser längs Björksundsslingan minskar och att planens parkeringstal för bilar är för lågt. Trafikkontoret vill se en redovisning av parkeringstalet för bilar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer minskningen av parkeringsplatser längs gatan som acceptabel och parkeringstalet för tillkommande bebyggelse som rimligt på platsen.

Antalet parkeringsplatser längs gatan kommer att minska något då garageinfart behöver fri utfart. Idag finns 12 möjliga parkeringsplatser på gatan längs planområdets gräns. Efter projektets genomförande kommer de att bli 10 stycken, varav tre tidsreglerade platser (för tillgänglig sophämtning). Bilpoolen som planeras i projektet (med tre fordon) kommer att vara möjlig att använda för

alla i närområdet, med medlemskap i bilpoolen. Busshållplatsen kommer att vara kvar, dock i något justerat läge.

Planens parkeringstal för tillkommande bebyggelse baserar sig på jämförbara detaljplaner inom staden som har antagits de senaste åren. Faktorer/mobilitetsåtgärder som motiverar bilparkeringstalet är:

- *närhet till god kollektivtrafik*
- *anordnande av bilpoolsplatser*
- *byggherre planerar för smålägenheter*
- *god plats för cykelparkering i markplan nära bostadsentréer*
- *utrymme för cykelverkstad med vatten och luft*

Planbeskrivningen kommer att förtydligas med information angående detta.

Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik organiseras. Kontoret bedömer detaljplanen som möjlig att genomföra. Tillgänglighet för färdtjänst och räddningstjänst längs Björksundsslingan ska garanteras under byggtid. För övrig trafik kan tillgängligheten komma att inskränkas under begränsad tid.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En boende undrar om vattenavrinningen påverkas av planerad bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planerad bebyggelse bidrar inte till ökade mängder dagvatten inom området. Dagvattnet från fastigheten fördröjs i regnträdgårdar och infiltreras i möjligaste mån. Överskott leds efter fördröjning till dagvattennätet. Bedömningen är att dagvattenhanteringen inte påverkar grundvattennivåer eller kringliggande byggnaders grundläggning.

EI/Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, som Skanova önskar att så långt som möjligt behålla i nuvarande läge.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Situationsplanen för kvarteret justeras så att dagvattenhanteringen flyttas bort från u-område för ledningar.

Räddningstjänst

Storstockholms Brandförsvär tipsar att om Tr2-trapphus nyttjas för samtliga hus behövs ingen stor hårdgjord uppställningsyta för stegutrustning ordnas inom kvarteret.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter samrådet har planerad bebyggelses justerats så att alla tre trapphusen har möjlighet att vara av typen Tr2.

Avfall och skötsel

Stockholm vatten informerar att stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sophämtning enligt stadens krav är möjligt att lösa inom detaljplanen.

Hälsa och säkerhet**Påverkan av sprängningar**

En boende är orolig för att närboende kommer att störas av byggarbetet under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggbuller är ofta väldigt oregelbundet och de mer bullriga momenten överskrider ofta gällande riktvärden. Det är naturvårdsverkets föreskrifter som gäller avseende buller och tider mm (Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, till 2 kap. och 26 kap. 19§ miljöbalken). Eftersom byggarbetsplatser är begränsade i tiden anses dessa bullerstörningar normalt som tillfälliga. Det vanliga är att byggentreprenören informerar närboende om hur arbetet kommer att ske och var man ska vända sig vid eventuella besvär.

Miljö- och klimataspekter**Miljökonsekvensbeskrivning**

Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om önskemål att tillkommande bebyggelse ska vara av upplåtelseformen hyresrätt istället för bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, men staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer inom alla stadsdelar. Bostäder i närområdet idag består till övervägande del av hyresrätter. I aktuellt projekt planerar staden för mindre bostadsrätter för att komplettera området.

En intressekonflikt mellan tillkommande bebyggelses placering/gestaltning och områdets kulturhistoriskt intressanta värde

har identifierats. Stadsmuseet framhåller att ett tillägg i inom det kulturhistoriskt intressanta området i Bandhagen bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen avseende placering av bebyggelse. Närboende anför att ny bebyggelse kommer att utmärka sig för mycket och ta för stor plats och att det är fel att planera in hus i en annan stil än den kulturhistoriskt värdefulla 50-talsbebyggelsen.

Kontoret motiverar placering av tillkommande bebyggelse med att bebyggelsen anknyter till närmast intilliggande byggnadstyp i form av punkthus och bedömer att den något annorlunda placeringen (inte strikt orienterade med rena norr- och söderfasader som befintliga punkthus) gör stadsrummet läsbart i framtiden som något positivt. Punkthusen väster och söder om planområdet är ”av positiv betydelse för stadsbilden” enligt stadsmuseet. Det är den lägsta nivån (gul) i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse genom detaljplan regleras i tillfredsställande omfattning för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Föreslagna förändringar

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

- Tillkommande bebyggelse ska ge utrymme för brandklassade Tr2-trapphus
- Planbeskrivningen ska förtydligas med information angående mobilitetsåtgärder
- Detaljplanen justeras så att trottoaren ska ges möjlighet att breddas till 2 meter.
- Situationsplanen för kvarteret justeras så att dagvattenhanteringen flyttas bort från u-område för ledningar.

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

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-20638. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planförslaget enligt 5 kap 14 § PBL (2010:900). Men länsstyrelsen vill understryka vikten av att de hänsyn till omgivande bebyggelses kulturhistoriska värden som beskrivs i planbeskrivningen följs, det gäller såväl höjder som utformning som placering i terrängen.

Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikverket

Inga synpunkter på detaljplanen.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

Ser det som mycket positivt att utrymning beaktas och redovisas i detaljplanen. Vill dock påpeka att bärbar stegutrustning kräver en relativt stor hårdgjord och plan uppställningsyta. Ett alternativ är att nyttja Tr2-trapphus för samtliga hus.

Luftfartsverket (LFV)

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen. Planområdet ligger inom skyddsområdet för LFV:s radarstation i Bällsta vilket innebär att högsta punkten på byggnaderna inte får överskrida 100 meter över havets medelvattennivå.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Stockholms stadsmuseum

Det bör inte vara ett självändamål att sträva efter avvikelser i tillägg inom ett befintligt kvarter, då det riskerar att urholka de befintliga värdena. Tillägg i en kvartersenklav inom det kulturhistoriskt intressanta området i Bandhagen bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen avseende placering av bebyggelse. Det är positivt att naturmark planeras in i den nya gårdsstrukturen.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan. Rådet anser att platsen är möjlig att bebygga och att förslaget är väl gestaltat.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positivt till att planen möjliggör ett stort antal cykelparkeringsplatser och några bilpoolsplatser, så att parkeringstalet för bilar kan hållas lågt. Kontoret saknar en redovisning för bedömning av parkeringstalet 0,2 bilplatser/lägenhet.

Det är önskvärt att ny bebyggelse får en direktkoppling till gångvägen norr om planområdet. Vill att utredningar ska göras för att identifiera utvecklingsbara ekologiska och rekreativa värden samt att kompensation för vegetation beskrivs i planen.

Björksundsslingan är smal med smal trottoar. Kontoret ser gärna att det ges möjlighet att bredda gångbanan in mot föreslagen bebyggelse, om minst 2,0 meter.

Stockholm Vatten Avfall

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas, liksom säkerhetsavstånd och krav som anges i skriften "Projektera och bygg för god avfallshantering" ska följas. Planen bör även möjliggöra att matavfall kan sorteras ut. De boende bör ges möjlighet att lämna grovsopor, förpackningar och tidningar fastighetsnära.

Övriga remissinstanser**AB Fortum Värme**

Inom området finns befintliga fjärrkylaledningar. Ingen erinran.

Ellevio AB

Ingen erinran.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, som till viss del finns inom u-område. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta åtgärder på befintliga anläggningar ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

Sakägare enligt fastighetsförteckning**Privatperson, Björksundsslingan 34**

Hur ska logistiken med tunga transporter ske under byggtiden? Oro för hur sprängningar kommer att påverka närområdet samt hur det kommer att gå att använda gångvägen och parkeringar längs gatan. Befintlig bebyggelse är unika stjärnhus.

Privatperson, Björksundsslingan 34

Motsätter sig planerna på bebyggelse, då det riskerar att spräcka och åstadkomma skador på befintlig bebyggelse på Björksundsslingan 34.

Privatperson, Björksundsslingan 34

Oro för omfattande sprängningar under byggtiden, för hur de kommer att påverka omkringliggande bebyggelse. Ny bebyggelse kommer att hamna väldigt högt och kommer att dominera gatan. De kommer även att skugga och ge ökad insyn.

Det är fel att planera in hus i en annan stil än den kulturhistoriskt värdefulla 50-talsbebyggelsen. Ny bebyggelse kommer att utmärka sig för mycket och ta för stor plats med sina höga pyramidtak.

Parkeringsmöjligheterna längs Björksundsslingan är problematisk redan idag och kommer att försämras med planerna på ny bebyggelse, då flera parkeringsplatser kommer att behöva tas bort samtidigt som fler boende ska samsas om platserna. Parkeringsstalet för planerad bebyggelse är för lågt.

Förespråkar byggande av hyresrätter, då behovet i Stockholm är stort.

Privatperson, Björksundsslingan 34

Motsätter sig bebyggelse på platsen.

Privatperson, Björksundsslingan 34

Är emot att det planeras byggas bostadsrätter. Bebyggelsen kommer inte att smälta in i omgivningen samt är placerade för nära omgivande hus och gata. Oro för hur sprängningar under byggtiden.

Privatperson, Björksundsslingan 34

Anser att förslaget till detaljplan bör avvisas. Parkeringskapaciteten längs Björksundsslingan är låg idag och kommer att bli än mer ansträngd, då kantstensparkering kommer att begränsas med tillkommande bebyggelse. Föreslagen parkering för planerad bebyggelse är underdimensionerad. Var ska besökare parkera?

Oro för att närboende kommer att störas av byggarbetet under byggtiden och att det ska leda till trötta och trafikfarliga människor. Undrar även hur det ska säkerställas att sprängningar under byggtiden inte skadar befintlig bebyggelse?

Privatperson, Björksundsslingan 29

Motsätter sig planerna på bebyggelse då planerad bebyggelse utseendemässigt inte passar in i det gulklassade området. Kritisk till att ny bebyggelse är tänkt att vara bostadsrätter. Oro för olägenheter

och påverkan från sprängningar under byggtiden. Gatan med parkeringsplatser är för smal för tung byggtidstrafik.

Privatperson, Björksundsslingan 29

Planen kommer att förstöra den bevarade 50-talsetestiken i området samt försvåra att parkera bilar.

Privatperson, Björksundsslingan 25

Motsätter sig byggplaner i kvarteret Filmen.

Privatperson, Björksundsslingan 25

Ingen byggnation i kvarteret Filmen i Bandhagen.

Privatperson, Björksundsslingan 26

Motsätter sig byggplaner.

Privatperson, Björksundsslingan 18

Är emot bebyggelse på platsen med föreslagen hystyp. Ingreppet i naturen blir stort då berg kommer att sprängas bort.

Övriga

Privatperson, Björksundsslingan 3

Byggnation på platsen skulle skapa stora problem för möjligheter att parkera på gatan samt öka insynen i min bostad.

Lokala hyresgästföreningen Slingan

Ifrågasätter lämpligheten med tre stora hus på platsen. Husen kommer att skugga och ge ökad insyn till befintlig bebyggelse. Gångvägen norr om planområdet kommer att bli mörk och farlig.

Saknar byggnation av hyresrätter, gärna med lägre antal våningar.

Bilparkeringsplatser kommer att bli färre i området. Hur påverkas vattenflödet i området? Oro för hur sprängningar under byggtiden kommer att påverka befintlig bebyggelse längs gatan. Gatan kommer inte att klara av byggtidstrafiken, då den är i dåligt skick. Hur kommer framkomligheten längs gatan att säkras under byggtiden?

Namninsamling, 89 namn

Anser att förslaget till detaljplan bör avvisas. Det är för få parkeringsmöjligheter i området idag och planen kommer att begränsa parkeringsmöjligheter för bilar ytterligare. Var ska boende i planerad bebyggelse parkera, och besökare?

Placering av planerad bebyggelse är fel, höjdskillnaderna längs gatan är stora. Hur kommer ökat behov av skolor lösas?

Oro för hur befintlig bebyggelse ska klara ett stort antal sprängningar under byggtiden. Hur ska parkering och etableringsytor ordnas under byggtiden? Vad händer med bussen

under byggtiden? Hur ska färdtjänst och räddningstjänst komma fram på gatan? Hur ska parkleken angöras?

Martin Edfelt
tf planchef

Abdallah Azam
stadsplanerare