

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Örby 4:1 i stadsdelen Bandhagen i Stockholm Dp 2015–14055

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Samråd	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	4
Remissinstanser	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	10
Övriga.....	12
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	13
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 150 lägenheter vid korsningen Grycksbovägen/Örbyleden i Bandhagen enligt Stockholmshuskonceptet. Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-09-05 – 2018-10-03. Under granskningen inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget. Några remissinstanser samt sakägare var negativa till förslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller våningsantal, kulturvärde, luftkvalitet och trafikbuller.

Inkomna synpunkter föranleder förtydligande gällande vald dagvattenlösning och justering av bestämmelse för uppförande av bullerplank men inga ytterligare ändringar i planförslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av cirka 150 lägenheter vid korsningen Grycksbovägen/Örbyleden i Bandhagen enligt Stockholmshuskonceptet. Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Ytterligare ett syfte är att byggnaderna, tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Diabilden, ska förtydliga Grycksbovägens gaturum och skapa en tydlig entré till Bandhagen från Örbyleden.

Byggnaderna anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla omkringliggande miljön och karaktärsdrag i fasad regleras enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Vidare är syftet att anordna en ny lokalgata för angöring och parkering inom egen tomt samt att bygga ett parkeringsgarage under tillkommande bebyggelse. Ytterligare ett syfte med planen är att säkerställa gång- och cykelvägar samt bullerplank längs Örbyleden. Genom byggrätt för bullerplank på platsen för befintlig bullervall möjliggörs i planen nedgrävning av ledningspaket längs Örbyleden.

Samråd

Aktuell detaljplan var på samråd 2017-02-14 – 2017-03-14. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, på Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort den 14 februari 2017.

Under samrådet inkom 22 yttranden. Flertalet tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller parkering, dagvatten, bullervall och gestaltning.

Med anledning av de synpunkter som inkom under samrådet studerades dagvattenhantering, parkering, gestaltning, buller och luftkvalitet vidare i det fortsatta planarbetet. Flera synpunkter ledde till omarbetning av planförslaget. De som inte tillgodosågs var synpunkter kring helhetsgrepp över Örbyleden som stadsboulevard, behov av magnetfältsutredning, behov av ny skola, ändra förfarande till utökat, sänka bebyggelsen till 3 våningar, bevara bullervallen och övriga naturvärden, ta fram en MKB, dra tillbaka projektet på

grund av verksamheten i Bandhagshemmet samt att förtydliga valet av dagvattenlösning.

Alla synpunkter inkomna under samrådet finns sammanfattade i *Sammanställning- remissvar och synpunkter vid samråd*.

De som yttrade sig i samrådet var:

Remissinstanser

Lantmäterimyndigheten
Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Fortum Värme AB
Skanova
Stockholm Vatten VA
Storstockholms Brandförsvär
Trafikförvaltningen
Ellevio
Stadsmuseet
Rådet till skydd för Stockholms skönhet
Trafikverket
Trafikkontoret
Länsstyrelsen
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
Utbildningsförvaltningen

Sakägare

Brf Lådkameran 3
Socialförvaltningen, Boende- och Behandlingsenheten

Övriga

Privatperson 1
Privatperson 2
Råd för funktionshinderfrågor
Svenska Kraftnät
Hyresgästföreningen Skeppsta

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning 2018-09-05 – 2018-10-03. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons på Stockholms stads hemsida den 5 september 2018. Planförslaget visades i Fyrkanten på Tekniska Nämndhuset (Fleminggatan 4) och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Ellevio AB

Ellevio AB har tidigare lämnat synpunkter i samrådsskedet, nedan följer tillägg till och förtydliganden av detta.

Ellevio Regionnät har ett 110 kV kabelstråk längs Örbyleden. Avståndet till planerat bullerplank måste vara minst 3 m från närmaste ledning.

Ellevio Regionnät har även urdrifttagna 110 kV oljekablar inom planområdet vars sträckning löper längsmed Örbyleden där nya huskroppar planeras. Aktuella kabelavsnitt måste plockas bort om de blottläggs i samband med exploatering. Ellevio ombesörjer detta om det blir aktuellt.

Kulturförvaltningen

Stadsmuseet anser att de förändringar som har gjorts av planförslaget efter samrådet har inneburit en påtaglig försämring ur kulturmiljösynpunkt. Stadsmuseet anser att följande ska revideras i det utställda förslaget:

- Byggnaden i hörnet Grycksbovägen-Örbyledens ska ges samma höjd som övriga byggnader i denna länga (5 våningar).
- Den södra byggnadskroppen ska ges samma höjd som övriga byggnader eller trappas ner mot naturmarken i söder.

Stadsmuseet anser att hanteringen av marken har förbättrats sedan samrådsförslaget. Det är bland annat positivt att byggnadskropparna har dragits in mer från Grycksbovägen.

Våningshöjd

Stadsmuseet ser ingen anledning att i hörnet Grycksbovägen-Örbyledens markera infarten till Bandhagen med en högre byggnad. Detta fenomen är främmande i stadsdelen och riskerar att förvanska områdets karaktär.

Stadsmuseet ställer sig tveksamma till att de byggnader som tillkommit söder om det ursprungliga planområdet är högre än övrig

bebyggelse. I planbeskrivningen sägas att ”Föreslagen bebyggelse knyts till form och volym an till befintlig och planerad bebyggelse”. I handlingarna finns inget som motiverar att bebyggelsen trappas upp i detta läge.

Stadsmuseet anser också att det är anmärkningsvärt att de potentiella negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Bandhagen som Stadsmuseet lyfte fram i sitt samrådsyttrande inte nämns över huvud taget i planbeskrivningen. Istället står det i planbeskrivningen att ”Bebyggelsen är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.” – vilket enligt Stadsmuseet är gravt missvisande.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande synpunkter kring miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och led för farligt gods.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande framfört prövningsgrundande synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer och rådgivande synpunkter gällande skyddsbestämmelse för i plankartan utsatt bullerplank.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen innebär en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs. I planhandlingarna framgår inte tydligt hur staden kommer att säkerställa att tillräckliga åtgärder för fördröjning av dagvatten vidtas. För att planen inte ska bidra till risken att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kan följas behöver staden visa hur detta kommer att säkerställas inom planområdet.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Buller

Länsstyrelsen anser i sammanhanget att staden behöver se över den planbestämmelse som möjliggör bullerskärm, då den anses otydlig i dess nuvarande utformning. Det finns ett förslag på bullerskärm längs Örbyleden men inga krav på att denna uppförs. Istället anges att speciallösningar kommer användas om skärmen inte uppförs. Länsstyrelsen anser att speciallösningar inte bör användas om andra lösningar är möjliga. Vi rekommenderar därför staden att säkerställa att skärmen uppförs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot utställningsförslaget till detaljplan utan tillstyrker detta.

Råd för funktionshinderfrågor

Rådet hänvisar till samrådsyttrande från den 7 mars 2017 som tog upp risker kopplade till närhet till Örbyleden samt magnetfältsnivåer och avstyrker återigen detaljplanen med samma argument.

Rådet är medvetet om att det finns planer på att omvandla Örbyleden till en stadsboulevard men anser att denna utveckling är för oviss och jämför denna utveckling med exempel från Hammarby sjöstad. Där har höga bullerskärmar utan effekt på övre våningsplan byggts och planerna på att leda in motorvägen i en tunnel skjutits på framtiden. Rådet anser därför att ett helhetsgrepp måste tas på denna och omgivande planer som inbegriper eventuell förändring av Örbyleden.

Vidare anser rådet att den vanligaste nivån för magnetfält, $0,07 \mu\text{T}$, inte kan betraktas vara riskfri då jämförelser inte gjorts mellan effekter av denna nivå och den naturliga nivån som ligger på $0,000001 \mu\text{T}$.

Skanova

Skanova vill upplysa om att de har markförlagda teleanläggningar i befintliga gator i anslutning till planen. I övrigt har Skanova inget att invända mot planförslaget.

Skulle det uppstå en situation där undanflyttningsåtgärder eller skyddsåtgärder för kablar behöver vidtas för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi vill upplysa om att det finns befintliga ledningar inom planområdet. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande genomförandeavtal. Det är därför viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Stockholm vatten och avfall - avfallshantering

Stockholm vatten och avfall ser positivt på att det planeras för bottentömmande behållare. Olika insamlingssystem behöver dock komplettera varandra för att flera avfallsslag ska kunna samlas in. För att öka insamling och återvinning rekommenderas att fastighetsnära insamling för förpackningar, tidningar och matavfall planeras vid nybyggnationer. Matavfall kan samlas in både manuellt i kärl och maskinellt i sopsug, bottentömmande behållare eller kvarnsystem.

Vid tömning av bottentömmande behållare ska hämtfordonet kunna ställas upp jämsides med behållarna och lastplatsen bör vara minst 15 m lång för att säkerställa att angöring är möjlig. Avståndet mellan hämtfordon och behållare bör inte underskrida 2 m och inte överstiga 6 m mellan centrum-behållare och centrum-kranbil. Kranbilens bredd är 2,65 m. Vid tömning faller alltid stödben ut på båda sidor av kranbilen, vilket gör fordonet bredare.

Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallsföreskrifter möjliggöra omhändertagande av hushållens grovavfall, antingen via soprum eller via uppställningsplats för container. Vid insamling av grovavfall rekommenderas ett gångavstånd på max 100 m till avlämningsplats.

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. För mer information gällande detta samt för ytterligare riktlinjer avseende förpackningar, tidningar och matavfall se anvisningar i *Projektera och bygg för god avfallshantering* som avser trafiksäkerhet och angöring.

Stockholm vatten och avfall – vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall vill upplysa om att spillvattenanslutning samt vattenanslutning kan beredas till avloppsledning i kringliggande gator. Vikten av att åtgärder för dagvattenhantering vidtas, att höjdsättning sker så att instängda områden inte tillskapas och att skyfall kan avledas på ett säkert sätt utan att riskera att skada byggnader framhålls också i yttrandet.

U-område

Den planerade byggnaden kommer i konflikt med Stockholm vatten och avfalls servisledning till Lådkameran 3, vilken kommer att behöva läggas om. För att säkra rätten för Stockholm vatten och avfall att underhålla och bibehålla befintliga VA-ledningar inom detaljplanekartan behövs ett u-område. Då tidigare remissvar ej

beaktats, efterfrågas nu ett nytt u-område enligt bilagd karta. Servitutsavtal behöver tecknas mellan bolaget och fastighetsägaren eller tomträttsinnehavaren. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt, vid förrättning enligt ledningsrättslagen.

Storstockholms brandförsvär

SSBF har inget ytterligare att tillägga utöver tidigare lämnade synpunkter i behovsbedömning och samrådsskede. I samrådsskedet lämnades synpunkter på att föreslagna riskreducerande åtgärder i Risk PM och planbeskrivning ska vidtas.

Svenska kraftnät

Nuläge - framtida planer

Svenska kraftnät har av regeringen fått i uppdrag att utreda en helt ny struktur för Stockholmsregionens elnät. Detta är ett led i att säkra el-försörjningen i regionen för en lång tid framöver och innebär bland annat att en del befintliga luftledningar kommer att rivas och nya anläggningar kommer att byggas.

Invid aktuellt planområde planerar Svenska kraftnät för en ny markförlagd 400 kV-ledning mellan Örby och Snösätra. Ledningen kommer ersätta den befintliga luftledningen längs med Örbyleden som drivs av Ellevio. I januari 2018 meddelade Energimarknadsinspektionen koncession enligt ellagen för förbindelsen. Enligt aktuell tidplan planeras byggstart till 2019 och idrifttagande till 2021.

Ärendespecifik information

Svenska kraftnät har tidigare haft täta kontakter med Stockholms stad angående exploateringen i området i såväl tidigare samrådsskeden som vid möten och kontakter med staden. Vi har tagit del av det aktuella underlaget och vill bemöta ett antal punkter i detaljplaneförslaget.

Avstånd till markkabel med hänsyn till elektromagnetiska fält

Svenska kraftnät vill förtydliga att avståndet på 12,5 meter beträffande elektromagnetiska fält avser avståndet från just den planerade 400 kV-ledningens position och närmaste byggnadsdel.

Detaljplanens förenlighet med planerad markkabels koncession

I nuvarande utförande är detaljplanen inte förenlig med den sträckning som Svenska kraftnät erhållit koncession för. Svenska kraftnät kan dock godta förslaget under förutsättning att staden innan Svenska kraftnät börjar bygga tar bort den befintliga bullervallen, som är tänkt att ersättas med ett bullerplank, och att ledningssträckningen på så sätt kan justeras något österut, mot

Örbyleden. Det innebär att bullervallen måste vara borta senast under det första kvartalet år 2020 för att inte byggnationen av markkabeln ska påverkas.

Slutsats

Svenska kraftnät konstaterar att för att såväl den tillståndsgivna markförläggningen av den nya elförbindelsen mellan Örby och Snösätra och detaljplanen för kvarteret Lådkameran ska kunna förverkligas är tidplanen kritisk. Den befintliga bullervallen måste vara borta senast under det första kvartalet 2020 för att Svenska kraftnät ska kunna justera ledningssträckningen på så sätt att detaljplanen kan genomföras enligt nuvarande förslag. I annat fall måste elförbindelsen byggas enligt gällande koncessionsbeslut vilket medför att detaljplanen inte kan genomföras. Det är av yttersta vikt att Svenska kraftnäts tidplan för kabeln kan hållas för att trygga elförsörjningen i Stockholm.

Svenska kraftnät kan inte tillstyrka planen om inte tidplanen för planerad markkabel kan hållas.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inget ytterligare att tillägga utöver tidigare lämnade synpunkter i samrådsskede då trafikförvaltningen framhöll vikten av fortsatt god framkomlighet för kollektivtrafiken.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på den utökade nyttjandegraden av platsen med fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt på att kvartersgatan ska utformas så att framfart sker på gåendes villkor. Trafikkontoret framför synpunkter gällande kvartersgata och avfallshantering. Fortsatt dialog med staden önskas avseende trafiksäkerhet, utformning av kvartersgata, förhindrande av smittrafik, utformning av entréer mot kvartersgata samt utformning av t-vändning för sopbil.

Trafikkontoret vill upplysa om att området bör utformas enligt stadens tillgänglighetsriktlinjer samt att projektet ska bekosta rivning av befintlig belysning, uppförande av ny belysning samt tillfällig belysning som berörs av projektet.

Kvartersgata

Trafikkontoret anser att det finns osäkerheter kring mängden förväntade fordon på den nya kvartersgatan och saknar uppdaterade prognoser på trafikflöden i Trafik PM. Detta skulle underlätta bedömningen av kommande trafiksituation samt även tydliggöra eventuell överdimensionering av gatuparkering.

Då kvartersgatan är smal kan det bli svårt för fordon att mötas här. För att undvika möten, som kan innebära att backrörelser uppstår, är det viktigt att sikten är god. Huskropparna mot kvartersgatan skulle därför kunna uppföras med en vinkel för att säkerställa sikttriangeln.

Trafikkontoret ser att det eventuellt kan komma att behövas en mötesficka för fordon längs kvartersgatan och anser att det är viktigt att plankartan inte omöjliggör en sådan lösning.

Gång- och cykelväg

Trafikkontoret betonar vikten av att plankartan visar att den nya gång- och cykelvägen knyts ihop med den befintliga samt att denna koppling känns naturlig och gen.

Parkering

Trafikkontoret anser att texten i planbeskrivningen ”cirka 409 cykelparkeringsplatser” ska ändras till ”minst 409 cykelparkeringsplatser”.

I plankartan föreslås parkering i naturmark mellan byggnaderna, trafikkontoret ser helst att denna utgår för att minska antalet fordonsrörelser i området.

Trafikverket

Trafikverket har inget ytterligare att tillägga utöver tidigare lämnade synpunkter i samrådsskede. I samrådet lämnades synpunkter på att den goda framkomligheten på Örbyleden måste värnas.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

FT

En boende i Lådkameran 3 framför synpunkter på bevarande av kulturmiljö, bullervall, våningshöjd, fasadkulörer, luftkvalitet, buller, behov av skolor, kollektivtrafik och säkerhetsavstånd till ledningar.

I yttrandet framförs synpunkt på att bullervall, plank och grönska bör bevaras som i nuläget samt att bebyggelse endast bör uppföras längs Grycksbovägen med anledning av att Örbyleden är en rekommenderad led för farligt gods.

Kulturmiljö

Då Stadsmuseet angivit hela Bandhagen som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område ska enligt planbeskrivningen stor hänsyn tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden.

Bostadsbebyggelsen söder om planområdet är karaktäristisk i sin utformning av fasad, takvinklar, entréer, materialval och balkonger med mera. Vi undrar om planförslaget tar hänsyn till dessa aspekter och om staden är villig att ta konsekvenserna som ett genomförande av detta planförslag kan innebära?

Bullervall

Boende i Brf Lådkameran 3 värnar om byggnadernas grönmärkning och är oroade för att fasaderna inte längre kommer att skyddas på samma sätt då bullervallen och grönskan som i dagsläget skyddar mot avgaser delvis eller helt kommer att avlägsnas. Finns det någon garanti på att halten av avgaser inte kommer att öka? Vem kommer att finansiera renovering av de grönmärkta fasaderna om så inte är fallet?

Utformning

Boende i Brf Lådkameran 3 anser att 5 våningar är mer lämpligt ur kulturmiljösynpunkt än 7 våningar som i det aktuella planförslaget. Planförslaget bör dessutom ta hänsyn till färgsättning på befintlig bebyggelse och anpassa nybyggets färgsättning för att harmoniera med denna.

Luftkvalitet

Hur garanteras att luftkvaliteten inte påverkas negativt så att det blir fara för boende i områdets hälsa?

Buller

Boende i Brf Lådkameran 3 anser att risken finns att bullernivåerna i området ökar till följd av att bullervallen avlägsnas i och med genomförandet av planen. Vem bekostar bulleråtgärder på befintlig bebyggelse som eventuellt kommer att krävas för att säkra boendemiljön och utomhusmiljön? Hur påverkas befintlig bebyggelse som inte anpassats efter dagens bullernivåer av att bullervallen försvinner?

Skola

Då närliggande skolor redan idag är fullbelagda anser boende på Lådkameran 3 att nya skolor och förskolor bör planeras och byggas innan planförslaget genomförs.

Kollektivtrafik

Redan idag är tunnelbana och bussar fulla i rusningstrafik och boende på Lådkameran 3 anser därför att det är mycket viktigt att Stockholms läns landsting är förberedda på nyinflyttningen i området och planerar för en utökning av trafiken.

Markkabel

Klarar verkligen planförslaget avståndet på 12,5 meter från Svenska kraftnäts framtida markförlagda kablar till ny bebyggelse?

Farligt gods

Klarar verkligen planförslaget avståndet på 25 meter från Örbyleden till ny bebyggelse?

Övriga*Hyresgästföreningen Sydost*

Hyresgästföreningen Sydost framför synpunkter kring parkering, lokal, lekytor och friskluftsintag enligt punktlistan nedan.

Upplysning om finansiering för utveckling av gård samt fördel med jämn lägenhetsfördelning framförs också.

Synpunkter

1. Garage

Är det möjligt att några p-platser förses med el-laddningsuttag.

2. Bottenvåning/lokaler

Vi förutsätter att fritidslokal/möteslokal för hyresgäster inplaneras i nybyggnationen.

3. Barnkonsekvenser

Vi ser att lekytor för förskolebarn radikalt försämrats. Från tidigare rekommendationer 30–40 m²/barn är det nu nere på 15–20 m²/barn. Därför är det särskilt viktigt att nu skapa pedagogiska och attraktiva ytor för småbarnslek.

4. Farligt gods (sid. 39, tredje stycket)

I texten nämns så att friskluft tas från en sida. Ordet friskluft skall bytas ut mot uteluft.

5. Fönster, gäller byggaktör/-er

Tänk på att ej välja fönster med lägre u-värde än 1,0 (kravspecifikation).

Hyresgästföreningen Sydost har inga ytterligare synpunkter utan tillstyrker förslaget.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Helhetsgrepp över Örbyleden som stadsboulevard
- Behov av magnetfältsutredning
- Behov av ny skola
- Ändra förfarande till utökat
- Sänka bebyggelsen
- Bevara bullervallen och övriga naturvärden
- Ta fram en miljökonsekvensbeskrivning
- Dra tillbaka projektet på grund av verksamheten i Bandhagshemmet

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Kulturmiljö och utformning**

Stadsmuseet har synpunkter kring anpassning till områdets befintliga kulturvärde och menar att de förändringar som gjorts sedan samrådsförslaget inneburit en avsevärd försämring ur kulturmiljöperspektiv. Beskrivningar kring förslaget bedöms av stadsmuseet som felaktiga. Sammantaget anser stadsmuseet att byggnaden i hörnet Grycksbovägen-Örbyleden ska ges samma höjd som övriga byggnader i denna länga (5 våningar). Samt att den södra byggnadskroppen ska ges samma höjd som övriga byggnader eller trappas ner mot naturmarken i söder.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att se till Bandhagen som en helhet och inte enbart se en av de stilar som representeras i närområdet. Norrut längs Trollesundsvägen finns bebyggelse från senare epoker vilka aktuellt projekt också har att förhålla sig till. För att detaljplanen ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse som helhet krävs att hänsyn tas till befintligt kulturhistoriskt värde, övrig bebyggelse längs Trollesundsvägen och kommande bebyggelse i kvarteret Diabilden och kvarteret Färgfilmen.

Sedan samrådsförslaget har planområdet utökats med en byggnadskropp, takutformningen anpassats till omkringliggande bebyggelse, två byggnadsdelar höjts och en gavelfasad gestaltats mot entrén till Bandhagen från Örbyleden. Syftet med denna förändring är att skapa den entré som projektet eftersträvat samt att möte planerad bebyggelse på andra sidan Grycksbovägen (9 våningar).

Boende i närområdet anser att risk för att befintliga fasader påverkas negativt av ökad halt avgaser i och med att bullervallen tas bort föreligger. Eftersom nya byggnader och växtlighet tillkommer i bullervallens ställe bedömer stadsbyggnadskontoret att

fasaderna inte riskerar att påverkas negativt. Utförd luftkvalitetsutredning visar att partikelhalterna totalt sett minskar i och med ett genomförande av detaljplanen.

Våningsantal

Stadsmuseet med flera anser att våningsantalet i förslaget är för högt. Kulturförvaltningen anser också att de i höjd avvikande byggnaderna bör sänkas så att våningsantalet blir samma i hela planområdet.

Våningshöjd på byggnader har satts med hänsyn till topografin samt planförslagets mål och syfte. Ett av de viktiga målen med gestaltningen har från start varit att accentuera entrén till Bandhagen från öster. Att höja hörnet har i volymstudier visat sig uppnå syftet med entréns gestaltning samt fungera väl tillsammans med planerad bebyggelse i kvarteret Diabilden. Kontoret delar inte Stadsmuseets bild av att denna accentuering är ett främmande inslag i Bandhagen. Tvärtom förekommer det längs Trollesundsvägen och i Bandhagens centrum.

Den södra byggnadskroppen har utformats något högre genom anpassning till topografi, Örbyleden och omkringliggande befintlig och tillkommande bebyggelse. Avvikelsen i höjd bidrar till att bryta upp ett annars långt och obrutet fasaduttryck samt markerar ett tydligt avslut på det nya kvarteret. Denna byggnadskropp möter ett större gaturum än resterande tillkommande bebyggelse vilket motiverar en större volym.

Sammantaget finner kontoret att planerad bebyggelse utgör mötet mellan befintlig bebyggelse och planerad och ska betraktas som en del av en större sammanhållen och väl gestaltad stadsutveckling i området och att detta i en avvägning väger tyngre än att uppnå en genomgående höjdskala som Stadsmuseet i sitt yttrande förespråkar.

Gator, trafik och parkering

Hyresgästföreningen har framfört önskemål om laddningsstationer för elbilar i parkeringsgarage samt synpunkt på planbeskrivningens text om antal cykelparkeringsplatser. Frågan om laddningsstationer behandlas inte i detaljplanen. Aktuell detaljplan utgör inga hinder för installation av laddstolpar eller andra installationer för laddning av elfordon. Denna synpunkt förs vidare till byggaktören som styr över detta beslut.

Trafikkontoret har uttryckt synpunkter på Trafik PM, tydliggörande av gång- och cykelvägnätets kopplingar till resterande gång- och

cykelvägnät samt kvartersgatans utformning. Antalet parkeringsplatser i förslaget och motivering till dessa samt vilka mobilitetsåtgärder som vidtas finns redovisat i planbeskrivningen och i Trafik PM. Planerad markaparkering bedöms huvudsakligen användas som besöksparkering och tillgänglig parkering. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att den förväntade trafiken inom området är godtagbar. Angående tydliggörande av gång- och cykelvägnätets kopplingar till resterande gång- och cykelvägnät hänvisar stadsbyggnadskontoret till situationsplan i planbeskrivningen. Förslaget till detaljplan omöjliggör inte mötesfickor då dessa redan finns inplanerade. Kontoret betraktar resterande trafikfrågor som utredda inom ramen för detaljplanearbetet. Detaljutformning av trafiklösningar (kvartersgata, tillgänglighet, förhindrande av smittrafik, entréer mot kvartersgata samt t-vändning för sopbil) som inte styrs av detaljplanen kommer att genomföras i genomförandeskedet.

Närboende har uttryckt oro kring kollektivtrafikkapaciteten i området och påtalar en kapacitetsbrist för tunnelbanan. Tunnelbanan är idag hårt belastad och är Stockholms mest utnyttjade färdmedel. Stockholmsförhandlingen är en överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholm. Staden har i avtalet åtagit sig att tillsammans med andra berörda kommuner uppföra 78 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde. Bandhagen ligger inom tunnelbanans influensområde och planerad bebyggelse utgör därmed en del av stadens åtaganden i utbyggnaden av tunnelbanan med kapacitetsökning som följd.

Miljö och dagvatten

Länsstyrelsen gör bedömningen att föreslagen utformning av planen innebär en risk för att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL. Till antagandet har planbeskrivningen kompletterats och förtydligats i beskrivningen av dagvattenhanteringen med stöd i den tekniska utredningen. Sammantaget finner kontoret inget lagstöd att reglera dagvattenhanteringen i plankartan och anser att det inte finns något hinder för planens antagande eller genomförande.

Synpunkter på att MKB borde tas fram, oro över att luftkvaliteten kommer att försämrats och synpunkt kring riskreducerande åtgärder har inkommit. I inledningen av planprocessen konsulterades stadens expertorgan miljöförvaltningen om behovet av en särskild

miljökonsekvensbeskrivning - MKB. Miljöförvaltningen bedömde att en MKB ej var nödvändig för aktuellt planområde och detta är en bedömning som Länsstyrelsen delar.

Stockholm Vatten och Avfall har understrukt vikten av att höjdsättning sker så att inga instänga ytor skapas som kan innebära risk för översvämning. Kontoret delar denna uppfattning och detta har säkerställts i detaljplanekartan.

Boende i närområdet har uttryckt oro för att luftkvaliteten kommer att försämrast i och med att bullervallen försvinner. En luftkvalitetsutredning har tagits fram under planarbetets granskningsskede. Enligt den kommer luftkvaliteten för befintlig bebyggelse i och med planförslaget att förbättras något i jämförelse med nollalternativet.

Risk

Synpunkter på att bebyggelse med närhet till Örbyleden kan innebära risker för de boende i de tillkommande bostäderna har inkommit. Framtagen riskutredning anses på ett tillfredsställande sätt beskriva riskerna med att bygga i närheten av Örbyleden i dess nuvarande utformning. Planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras förutsatt att lämpliga riskförebyggande åtgärder vidtas. Dessa säkras med planbestämmelse i plankartan.

Buller

Stadsbyggnadskontoret har mottagit oro kring att bullersituationen kommer att försämrast i och med att bullervallen försvinner samt missnöje över att naturvärden försvinner i och med. Länsstyrelsen har i sin rådgivande del av granskningsyttrandet rekommenderat förtydligande av planbestämmelse för bullerplank.

En förutsättning för planens genomförande är att bullervallen tas bort. Enligt bullerutredningen som tagits fram i samband med planarbetet kommer inte bullersituationen för befintlig bebyggelse att försämrast i och med planförslagets genomförande. Kontoret anser att denna bedömning är väl underbyggd.

Kontoret delar Länsstyrelsens uppfattning om att detaljplaner alltid bör sträva efter att uppnå bästa tänkbara ljudmiljö. Den aktuella plankartan har en så kallad ska-bestämmelse, vilket innebär att bullerplanket ska uppföras. Denna bestämmelse var otydlig i granskningshandlingens plankarta och har tydliggjorts i antagandeskedet.

Teknisk försörjning

Kontoret delar Stockholm Vatten och Avfalls synpunkt om att u-område behövs. I antagandehandlingens plankarta har ett u-område lagts till för att säkerställa fortsatt funktion och underhåll av servisledning.

Remissinstanser har inkommit med upplysningar om skyddsavstånd från ledningar. Boende i närheten har inkommit med oro för att dessa avstånd inte uppfylls.

Stadsbyggnadskontoret har noterat att Skanova har markförlagda teleledningar i befintliga gator i anslutning till planen samt synpunkt på att urdrifftagna oljeledningar som blottläggs behöver avlägsnas samt att projektet bör betala om flyttbehov uppstår.

Stadsbyggnadskontoret har noterat att Stockholm Exergi har markförlagda ledningar inom planområdet samt synpunkt på att projektet bör betala om flyttbehov av Stockholm Exergis ledningar uppstår samt att genomförandeavtal bör upprättas snarast möjligt.

Rådet för funktionshinderfrågor har efterfrågat utredning av magnetfälts påverkan på människors hälsa. Kontoret delar inte uppfattningen om att detta är nödvändigt utan har tillsammans med Miljöförvaltningen gjort bedömningen att ingen separat magnetfältutredning krävs. Rekommenderade skyddsavstånd från ledningar till bullerplank, bebyggelse och Örbyleden uppfylls i planen.

Kontoret har noterat att det är av största vikt att tidplan för kvarteret Lådkamerans detaljplan hålls för att Svenska kraftnät ska kunna lägga sina ledningar i rätt läge vid utbyggnad 2020. Information om att bullervallen måste vara borta senast första kvartalet 2020 förs vidare till projektgruppen i systemhandlingsskedet.

Stadsbyggnadskontoret har noterat Stockholm Vatten och Avfalls upplysningar kring organisation av sophanteringen i området.

Övrigt

Hyresgästföreningen menar att möteslokal för hyresgäster bör planeras in i tillkommande bebyggelse, ordet "friskluft" bör bytas mot "uteluft" och fönster med lågt u-värde bör väljas. Möteslokaler regleras inte specifikt av detaljplanen. Synpunkt angående möteslokaler har framförts till byggaktören som avgör i den frågan. Detta gäller även inkommen synpunkt angående att fönster med lågt u-värde bör väljas. Ordet "friskluft" har i antagandehandlingens

planbeskrivning inte bytts mot ”uteluft” eftersom att ”friskluft” används i allmänt utbredd praxis.

Synpunkter kring behov av ny skola, helhetsgrepp över Örbyleden som stadsboulevard, ändrat förfarande och hänsyn till verksamheten Bandhagshemmet i grannfastigheten har inkommit.

Ingen ny skola eller förskola kommer att planeras in i området i samband med planförslaget. Behov av och utveckling av nya kommunala skolor och förskolor är en fråga för utbildningsförvaltningen. Ansvar för att skapa pedagogiska och attraktiva lekytor för framtida skolor och förskolor ligger även det på utbildningsförvaltningen.

Kontoret har inte möjlighet att i en separat detaljplan, som nästan per definition, enbart hanterar en begränsad yta att ta ett helhetsgrepp över Örbyledens omvandling till stadsboulevard. Detaljplanen är i linje med detaljplaneprogrammet för Trollesundsvägen och bedöms inte försämra möjligheten för att på sikt omvandla Örbyleden till ett så kallat urbant stråk.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan tas fram enligt standardförfarande.

Detaljplanen har inte tagit någon vidare hänsyn till eventuella risker i och med närhet till verksamheten Bandhagshemmet. Staden anser att det är viktigt med blandad bebyggelse och att olika verksamheter och användningar ska samexistera också i nära anslutning till varandra i en växande stad.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att behovet av bostäder är stort i staden. Nya bostäder planeras till stor del i närhet till väl etablerade områden med kulturmiljövärden. Förslaget ska betraktas som en del av en större stadsutveckling längs Trollesundsvägen och Grycksbovägen i Bandhagen. Ny bebyggelse har alltså att knyta an till både befintliga kvalitéer och samtidigt skapa ett sammanhållet och väl gestaltat stadsrum tillsammans med övrig bebyggelse. Planerad bebyggelse definierar Bandhagens entré från Örbyleden. Föreslagna byggnader bär enligt kontoret karaktärsdrag med släktskap till befintliga lamellhus söder om Grycksbovägen.

Avvägningar mellan inkomna synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts. Kontoret anser att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder, det

kollektivtrafikhära läget och den aktuella platsens övriga förutsättningar. Frågor kring risk, dagvattenhantering och luftkvalitet har utretts grundligt. Kontoret anser att hänsyn tagits till området kulturrehistoriskt värdefulla bebyggelse. Ett betydligt tillskott av bostäder samt lokaler i bottenvåning mot Grycksbovägen utgör ett värdefullt underlag för det lokala näringslivet.

Synpunkter under granskningen föranleder endast förtydliganden i planhandlingarna. Merparten justeringar skedde inför granskning då planområdets struktur ändrades i och med att byggnaderna försköts längre in från Grycksbovägen samt lokalgata och parkeringsgarage planerades in.

Med anledningar av länsstyrelsens yttrande angående dagvattenhanteringen har planbeskrivningen till antagandet kompletterats och förtydligats i beskrivningen av dagvattenhanteringen med stöd i den tekniska utredningen. Sammantaget finner kontoret inget lagstöd att reglera dagvattenhanteringen i plankartan och att det inte finns några hinder för planens antagande eller genomförande.

Till antagandet har plankartan även förtydligats avseende uppförande av bullerplank samt ett u-område lagts till. Därutöver har en mindre parkering bekräftats i detaljplanen.

Tillkommande bostäder är en del i stadens strävan efter nya 80 000 bostäder till 2025.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

William Stepp
stadsplanerare