

Handläggare
Stina Bäckström
Telefon 08-50827256**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 samt del av Lodgången 2 i stadsdelen Bandhagen (76 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Anna Lina Axelsson
Tf Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i centrala Bandhagen vid korsningen Mosstenabacken/Trollesundsvägen i nära anslutning till Bandhagens tunnelbanestation. Exploateringsnämnden markanvisade planområdet, del av Örby 4:1, till Wallenstam AB 2016-02-04 för bostadsändamål. 2017-06-15 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för del av Örby 4:1 vid kv. Brandbottnen samt Ramsökaren 2 och 4. Kort efter planstart förändrades projektets förutsättningar. Planområdet minskade och har delats upp i två separata detaljplaner, dels denna detaljplan, dels detaljplan för Ramsökaren 2 och 4.

Wallenstam AB önskar uppföra ett nytt flerbostadshus i 5-7 våningar med ca 75 bostäder på platsen. Bostäderna föreslås bli hyresrätter. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner att utveckla Bandhagen genom kompletteringar med ny bebyggelse längs med gator som Trollesundsvägen.

Planförslaget var på samråd under våren 2018. Synpunkter från remissinstanser och närboende rörde då bland annat bullersituationen i området, tunnelbanan som en riskfaktor, dagvattenhantering samt byggnadens utformning, höjd och volym. Efter samrådet reviderades byggnadens gestaltning och de två loftgångssidorna åt norr och öster fick ett nytt utförande med

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor:

Bilagor: Planbeskrivning, Plankarta, Granskningsutlåtande och Samrådsredogörelse

balkongliknande släpp istället för långa vertikala loftgångsbalkonger. Flertalet utredningar uppdaterades och ett geotekniskt utlåtande togs fram avseende risken för påverkan på Trafikförvaltningens banvall i samband med byggnation.

Planförslaget var på granskning under tiden 2019-03-06 - 2019-04-03. Med anledning av de inkomna synpunkterna från länsstyrelsen och Trafikförvaltningen under granskningen uppdaterades dagvattenutredning samt bullerutredning och nya mätningar på plats avseende stomljud och vibrationer genomfördes för att säkerställa att riktvärdena avseende dessa störningar kan uppfyllas för projektet. Bestämmelser avseende skydd mot störning lades till i plankartan med anledning av önskemål från remissinstanserna.

Sammantaget bedöms planförslaget ha potential att lyfta en outnyttjad yta i Bandhagen i form av en välgestaltad byggnad och bidra till att skapa en högre stadsmässighet längs den aktuella delen av Trollesundsvägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus i 5-7 våningar med cirka 75 nya bostäder och lokaler i bottenvåning i centrala Bandhagen i nära anslutning till tunnelbanestationen. Syftet är också att möjliggöra uppförandet av en ny elnätstation för att ersätta den som idag finns på platsen där byggnaden planeras. Byggnaden är en komplettering i en tät stadsmiljö med höga kulturhistoriska värden i nära anslutning till en tunnelbanestation, varför höga gestaltningsmässiga ambitioner för projektet varit vägledande under processen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 2000 kvadratmeter och är beläget väster om Bandhagens tunnelbanestation, inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Lodgången 2. Planområdet utgörs idag av naturmark och är planlagt som park.



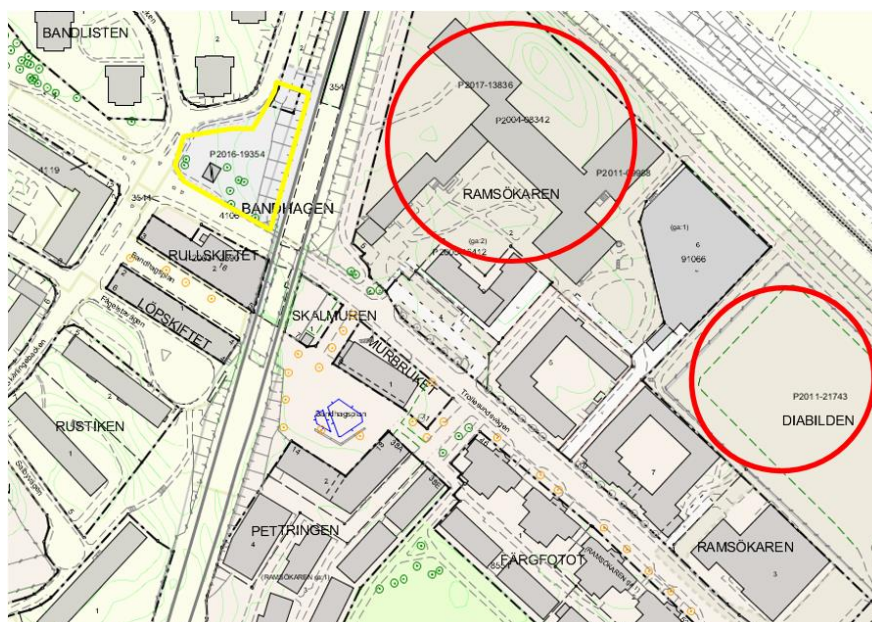
Planområdets läge i stadsdelen (röd markering).

Gällande detaljplaner

För området gäller planerna; Pl 4106, vilken fastställdes 1953, som medger elnätstation och gata, Pl 3830, fastställd 1950, som medger garageändamål, park och gata samt Pl 3544, fastställd 1950, där den del som ingår i det aktuella området medger parkmark och trafikområde för tunnelbanan.

Pågående detaljplaner i området

Inom fastigheten Ramsökaren 2 pågår detaljplanearbete för cirka 80 nya bostäder (Dp 2017-13836). Vid kv. Diabilden planeras ca 380 nya bostäder längs med Örbyleden och Grycksbovägen (Dp 2011-21743).



Aktuellt planområde (gul markering) samt pågående planer i närområdet (röda markeringar).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och del av Lodgången 2, vilka ägs av Stockholms stad. 2016-02-04 markanvisade exploateringsnämnden planområdet för bostäder till Wallenstam AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Bandhagen är utpekad i översiktsplanen som en del i ett viktigt samband som binder samman Stockholm: Bandhagen-Högdalen-Rågsved.

De stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen Bandhagen tas enligt översiktsplanen främst till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt längs befintliga gator som Trollesundsvägen och Skebokvarnsvägen. Kompletteringsbebyggelsen i stadsdelarna ger ett större kundunderlag med möjlighet till stärkta lokala centrum som därmed bidrar till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum och större serviceutbud.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bandhagen utgör en representant för en mindre tunnelbanestad från 1950-talets tidigare del. Stadsdelen har flera tidstypiska inslag som omsorgsfullt formad lamell- och punkthusbebyggelse med ett stort inslag av sparad naturmark, skolor av hög arkitektonisk kvalitet och ett rikt nät av gångvägar som leder in mot stadsdelens centrum.

Stadsdelen har i stora drag en välbevarad karaktär från 1950-talets inledande år. Området väster om tunnelbanan är i högre grad bevarat än den östra delen som präglats av flera förtätningsprojekt. Under tidigt 1990-tal gjordes en förtätning med flerbostadshus och radhus vid området öster om Bandhagsplan, som tidigare var ett öppet grönstråk där byggnadsvolymer i stor höjdvariation uppfördes, vilka kontrasterar tydligt mot 1950-talsbebyggelsen. Stadsmässiga ambitioner är tydliga längs Trollesundsvägen.

Kulturmiljö

Betydelsen av centrumen i denna och samtida Stockholmsförorter är stor, då hela stadsdelens uppbyggnad kretsar kring centrumkärnan och de verksamheter och den platsbildning som finns där. Bandhagens centrum vänder sig inåt, bort från trafikerade gator, och består av en gågata med verksamheter längs bägge sidor. Centrumområdet är blåklassat av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassningen som innebär att området bedöms vara av synnerligen högt kulturhistoriskt värde motsvarande byggnadsminne.

Sydöst om tunnelbanestationen står ett skivhus i elva våningar, vilket markerar stationen och centrum på ett tidstypiskt, karakteristiskt vis. Denna byggnad är grönklassad, den näst högsta klassningen enligt Stadsmuseets klassningsskala, och av särskilt värde ur kulturhistorisk synpunkt. Även fastigheten Ramsökaren 2 öster om planområdet, en före detta skolbyggnad i rött tegel som byggts om till bostäder under tidigt 2000-tal, har grön klassning.



Skivhuset i elva våningar, sydöst om planområdet (foto: Tyréns AB).

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är beläget i korsningen Trollesundsvägen/Mosstenabacken samt i nära anslutning till Bandhagens tunnelbanestation. För Trollesundsvägen mellan Mosstenabacken och Skebokvarnsvägen uppgår trafiken till ca 6 000 fordon per årsvardagsmedeldygn, enligt stadens mätningar. Längs Mosstenabacken bedöms trafikmängden uppgå till cirka 200-400 fordon per dygn i snitt.

Tunnelbanan är belägen precis sydost om planområdet, och trafikeras av tunnelbanans gröna linje mot 19 Hagsätra samt in mot city och vidare mot Hässelby strand. Längs Trollesundsvägen finns busshållplatser, vilka trafikeras av linje 161 samt stombusstrafikens linje 173 som förbinder Bandhagen med andra söderförorter.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Dagvatten ska fördröjas upp till 20 mm inom kvartersmark innan det därefter leds via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk där det renas och sedan släpps ut i Saltsjön via kulvert. Den slutliga recipienten är Saltsjön.

Inom det aktuella området bedöms inte föreligga någon översvämningsrisk enligt Stockholm Vatten och Avfalls skyfallskartläggning.

Riskfrågor

Planområdet är beläget i direkt anslutning till spårområdet för tunnelbanans gröna linje, och den föreslagna byggnaden hamnar cirka åtta meter från tunnelbanespåren. Med anledning av detta har en riskutredning tagits fram för projektet, vilken visar att om marken mellan den nya byggnaden och spåren fylls upp till samma nivå som spåren ligger på, bedöms riskerna vid urspärning minimeras.

Örbyleden är belägen inom cirka 200 meters avstånd från planområdet, vilket gör att vägen inte bedöms utgöra en risk för den aktuella planen.

Sociala frågor

Planområdet är beläget med närhet till Bandhagens tunnelbanestation och centrum. Mot den planerade byggnaden finns en baksida tillhörande en livsmedelsbutik, där inlastning av varor sker. Precis öster om området finns en viadukt där tunnelbanan passerar över Trollesundsvägen. Planområdet består av blandad, uppväxt vegetation och en elnätstation. Platsens innehåll samt läget i mycket nära anslutning till tunnelbanespåren gör att platsen idag kan upplevas som obefolkad under vissa tider på dygnet, och saknar i stor utsträckning vistelsevärden.

Service, idrott och kultur

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Bandhagens centrum, där viss service som restauranger, livsmedelsbutik och apotek finns att tillgå. Inom en kilometer från planområdet ligger den välbesökta parken Bandängen med parklek, öppna grönytor och 4H-gård. Bollplan finns bland annat vid Bäckahagens skola, cirka en kilometer bort.

Teknisk försörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Planförslaget

Den föreslagna bebyggelsen får en L-formad huskropp, där den högre delen närmast tunnelbanespåren föreslås bli sju våningar hög, varav två våningar i suterräng, och en lägre del längs med Trollesundsvägen föreslås fem våningar hög. Byggnaden består av en övervägande del små genomgående lägenheter och får två loftgångsbalkonger åt öster och norr. Loftgångsfasaderna är utformade som en rad släpp för att motverka att loftgångsmotivet

ska ta över. Byggnaden får en upphöjd bostadsgård med garage under. Den upphöjda gården medför att en fasad med garage bakom skapas längs med Mosstenabacken. För att stärka upplevelsen av denna sträcka regleras i plankartan att delar av denna fasad ska vara uppglasad och genomsiktig. Byggnadens material föreslås variera ut mot gatorna och in mot gården. Mot gatorna och tunnelbanespåren utförs fasaderna i matrisgjuten betong, och in mot den upphöjda gården i ljus puts.

I bottenvåningen längs med Trollsundsvägen och runt hörnet upp längs Mosstenabacken får byggnaden en stor eller flera mindre lokaler i bottenvåning, med en hög andel uppglasade fönster. Möjlighet till exempelvis uteserveringsplatser utanför lokalen finns på kvartersmark.



Förslag till ny byggnad sedd västerifrån på Trollsundsvägen (Sandellsandberg arkitekter).



Förslag till ny byggnad sedd från tunnelbaneperrongen vid Bandhagens station (Sandellsandberg arkitekter).

Byggrättens omfattning anges med bestämmelser om högsta höjd och tillåten utbredning. Planen medger bostäder, centrumändamål samt elnätstation. Markens utformning styrs enligt plankartan och reglerar bland annat att ytan mellan tunnelbanespåren och byggnadens östra fasad ska fyllas upp så att marknivån blir densamma i hela området. Syftet med detta är att minimera riskerna vid en eventuell urspårning. Plankartan reglerar också vissa delar av byggnadens gestaltning genom utformningsbestämmelser om att balkongräcken och innergårdens staket ska vara genomsiktliga. Dessa balkonger är många och med genomsiktliga räcken ges ett renare helhetsintryck av fasaden och bidrar till att den upphöjda gården i högre utsträckning kan upplevas från Mosstenabacken. Plankartan reglerar också att de lokaler i bottenvåning som tillskapas längs med Trollesundsvägen och Mosstenabacken ska vara genomsiktliga, i syfte att öka gatukontakten och öka trygghetsupplevelsen runt byggnaden. För att undvika att loftgångsfasaderna, med särskild tonvikt på den väl synliga östliga fasaden mot tunnelbanespåren, ska upplevas monotona regleras att dessa fasader ska utföras som en rad små balkongliknande släpp enligt illustrationen ovan.

I byggnadens bottenvåning anläggs ett garage för de boende. Projektets parkeringstal är 0,4, med möjlighet för byggaktören att sänka p-talet till cirka 0,32 genom en rad planerade mobilitetsåtgärder:

- Cykelparkeringsplatser inne och ute av god standard
- Varuleveransrum i byggnaden
- Lätt nåbara cykelrum och cykelfaciliteter
- Tillgång till dedikerade platser för cykelpool med utrymmen för bl.a. ellastcykel och elcykel
- Cykelfaciliteter i form av reparationsrum, ladduttag för elcykel och besöksparkering nära entré
- Utrustning för att förenkla vintercykling
- Tillgång till bilpoolsbil i nära anslutning till byggnaden

I syfte att säkerställa människors hälsa och säkerhet har planen försetts med bestämmelser om skydd mot störning, då området utsätts för buller och vibrationer från tunnelbana och gata. Bestämmelserna reglerar att byggnaden ska grundläggas så att gällande riktvärden för buller, stömljud och vibrationer efterlevs.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planområdet är beläget inom tunnelbanans influensområde, där staden åtagit sig att uppföra 45 900 bostäder i tunnelbanans influensområde innan 31 december 2030. Utpekat som särskilt angeläget är att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen, där möjligheterna till hållbart resande är goda. Planområdet är beläget i direkt anslutning till såväl tunnelbana som stombuss, vilket gör det till en lämplig plats för bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Det föreslagna nya bostadshuset blir en ny årsring som gör sig synlig i stadsrummet med en ny skala och ett nytt formspråk. Ur kulturmiljöperspektiv är det viktigt att byggnaden inte konkurrerar med elvavåningshuset på motsatt sida om tunnelbanespåren, vilket den inte bedöms göra med den föreslagna höjden. Huset skuggar inte heller centrumbebyggelsen i övrigt, och bedöms inte utgöra en konkurrent till detta. Ur vissa betraktelsevinklar, framförallt från tunnelbaneperrongen, blir den nya byggnaden mycket väl synlig och från de bakre delarna av perrongen skymms delar av de låga byggnaderna vid centrum. De positiva värden byggnaden tillför området bedöms dock bli större än den möjliga negativa påverkan på kulturmiljön. Centrumområdet vänder sig i mångt och mycket inåt- varför den nya byggnaden inte läses ihop med detta.

För att skapa distans mot tunnelbanespåren och hantera den rådande buller- och risksituationen i det utsatta läget, har fasaden mot spårområdet försetts med en loftgång. Kulturmiljömässigt bryter en sådan lösning mot befintliga fasader i närområdet som är betydligt mer återhållsamma. Fasaden är utformad med öppningar som efterliknar byggnadens övriga fasader, och syftar till att ge ett sammanhållet intryck av indragna balkonger.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Tillskapandet av nya bostäder och lokaler längs den aktuella delen av Trollesundsvägen bedöms ur trygghetssynpunkt bli en positiv tillgång för barn som vistas i området. Det är också positivt att trottoaren breddas. Idag kan platsen upplevas som otrygg eftersom den omgärdas av en tunnel och en inlastningszon till en närbelägen livsmedelsbutik. Det nya huset skapar i och med sin utformning med entré ut mot Trollesundsvägen och stora glaspartier för lokalerna en känsla av att du som förbipasserande är sedd och kan ta del av det som sker inne i huset.

För de barn som flyttar in blir möjligheterna till utevistelse inom kvartersmarken viktig. Gemensamma uteplatser erbjuds på innergården som vetter mot Mosstenabacken, liksom på den takterrass som möjliggörs på husets lägre del. Större park med parklek finns vid Bandängen, cirka en kilometer från planområdet.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den föreslagna byggnaden är belägen i nära anslutning till förskolor, livsmedelsbutik och kollektivtrafik, då studier visar att kvinnor idag fortfarande i högre utsträckning tar ett större ansvar för hem och barn. Kvinnor i stadsdelen upplever enligt trygghetsmätningen i högre grad än män otrygghet i offentliga miljöer, varför det också är positivt att planen kan bidra till att öka trygghetsupplevelsen på platsen, genom en ökad gatukontakt och en mer befolkad gatusträcka.

Ur ett socialt värdeskapande perspektiv bidrar planförslaget till goda boendemiljöer med ett flertal gemensamma utrymmen utomhus och inomhus samt möjligheter till ett hälsosamt vardagsliv genom de goda möjligheter till cykelförvaring och cykelunderhåll som anordnas i byggnaden. Lokalerna i bottenvåningen med stora fönsterpartier har potential att bidra till ett positivt möte mellan det privata och offentliga, och bidra till att stärka det lokala föreningslivet och utgöra plats för möten.

Trafik och mobilitet

I samband med att planförslaget realiserar avses trottoaren längs med Trollesundsvägen breddas för att dels öka standarden som idag är bristfällig, dels säkerställa en god miljö för fotgängare.

Cykling sker idag i blandtrafik längs den aktuella delen av Trollesundsvägen, men ett långsiktigt strategiskt arbete pågår för att se över möjligheten att anlägga separat cykelbana längs gatan.

Kollektivtrafiken i området bedöms inte påverkas av planförslaget, utöver att antalet resenärer kan antas bli något fler när stadsdelen förtätas.

Byggnadens läge vid tunnelbana och busshållplatser samt påkostade cykellösningar med ett stort antal parkeringsplatser och ytor för reparation och dylikt innebär att en stor andel av de boende kan antas välja kollektivtrafik eller cykel som primärt färdssätt. Garageplatser anordnas men även tillgång till bilpoolsbil på förgårdsmark möjliggörs som en del av de planerade mobilitetsåtgärderna.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Stadsdelen har i stora drag välbevarad karaktär från 1950-talets inledande år. Området väster om tunnelbanan, där planområdet är beläget, är i högre grad bevarat än den östra delen som präglas av flera förtätningsprojekt. Bandhagens centrum är i stora delar en offentlig miljö av betydelse för lokalsamhället. I och med den nya byggnadens avvikande utformning och höjd finns risk att den till viss del bidrar till att förändra intrycket av stadsmiljön runt centrum. Bandhagen bedöms dock vara lämpligt för kompletteringsbebyggelse, och flera förtätningsprojekt pågår i närområdet som gemensamt kommer att förändra områdets karaktär i någon utsträckning.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

I och med införlivandet av planförslaget kommer den vegetation i form av buskar och träd som idag finns på platsen att försvinna. Grönkompensation för detta planeras ske cirka 20 meter nordväst om planområdet, i ett grönområde som ska utvecklas och stärkas avseende bland annat ekosystemtjänster.

För det aktuella kvarteret föreslås att takdagvatten leds ner till infiltrationsstråk och nedsänkta växtbäddar på förgårdsmark söder om byggnaden samt markyta öster och norr om byggnaden. Regn som faller på innergården (på bjälklag) fördröjs genom delvis permeabla ytskikt innan det leds vidare till nedsänkta växtbäddar på förgårdsmarken.

I Bandhagen finns många ytor med sparad naturmark. Trollesundsskogen, belägen cirka en kilometer nordöst om planområdet, erbjuder naturtillgångar i form av skogskänsla och rekreation. Närmaste större vattendrag är Magelungen, drygt 2 kilometer söderut.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inom det aktuella området bedöms det inte föreligga någon översvämningsrisk. Det är dock viktigt att skapa ett dagvattensystem som bidrar till flödesutjämning och att dagvattenhanteringen utformas så att vatten kan avbördas från innergården på ett säkert sätt även vid intensiva regn.

Dagvattnet från planområdet avleds efter fördröjning och rening på kvartersmark i kombinerat system till Henriksdals reningsverk där det genomgår långtgående rening. Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt.

Planförslagens dagvattenlösningar har tagits fram med vetskapen att det är viktigt att dagvatten vid flöden som överstiger ledningsnätets kapacitet kan avrinna utmed gator och andra lågstråk, utan att skada byggnader och anläggningar.

Ingen kännedom om markföroreningar finns på den aktuella platsen. Luftkvaliteten i området är god, enligt stadens mätningar.

Teknisk försörjning

I samband med att planförslaget realiseras behöver den befintliga elnätstationen inom planområdet flyttas till sitt föreslagna nya läge inom fastigheten Lodgången 2.

Planprocess

Process

Planen är framtagen enligt standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget sändes ut på samråd 2018-02-20 - 2018-04-03. Under samrådet inkom 25 yttranden och det hölls ett öppet hus i Bandhagens skola, där cirka fem personer närvarade. Synpunkter från remissinstanser och närboende rörde bland annat bullersituationen i området, tunnelbanan som en riskfaktor, dagvattenhantering samt byggnadens utformning, höjd och volym.

Efter samrådet reviderades byggnadens gestaltning och de två loftgångssidorna åt norr och öster fick ett nytt utförande med balkongliknande släpp istället för långa vertikala loftgångsbalkonger. Syftet med detta var att höja den arkitektoniska kvaliteten och bidra till en mer gedigen helhetsupplevelse av byggnaden, som blir ett väl synligt nytt inslag i centrala Bandhagens stadsbild. Föreslagna materialval och kulörer reviderades för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse.

Dagvattenutredningen reviderades och ett nytt förslag till dagvattenhantering inom kvartersmarken togs fram. Ett geotekniskt utlåtande togs fram avseende risken för påverkan på Trafikförvaltningens banvall i samband med byggnation. Visionsbilder, fasadillustrationer och beskrivande texter uppdaterades inför granskningen. Framtagen bullerutredning uppdaterades och en brandskyddsbeskrivning av byggnaden togs fram med anledning av inkomna synpunkter under samrådet. Plankartan uppdaterades med ett nytt område som föreslogs bli kvartersmark istället för parkmark, med utrymme för en parkeringsplats. En tidigare utformningsbestämmelse om att byggnaden ska ha rundade hörn exkluderades i granskningsversionen, med anledning av en synpunkt från Stadsmuseet angående detaljeringsgraden i bestämmelsen.

Granskning av planen skedde 2019-03-06 - 2019-04-03. Under granskningen inkom 11 yttranden. Med anledning av de inkomna synpunkterna under granskningen från länsstyrelsen och Trafikförvaltningen reviderades dagvattenutredningen på nytt med tillagda avsnitt avseende eventuell påverkan på Trafikförvaltningens banvall och banunderbyggnad. Bullerutredningen har kompletterats med nya mätningar på plats avseende stomljud och vibrationer för att säkerställa att riktvärdena avseende dessa störningar kan uppfyllas för projektet. I plankartan lades en utformningsbestämmelse till, vilken syftar till att säkerställa den ändrade gestaltningen av byggnadens loftgångsfasader. Bestämmelser avseende skydd mot störning lades till i plankartan.

Samlade synpunkter

Synpunkter under samråd- och granskningstid har hanterats löpande under processen. Med anledning av synpunkter på byggnadens gestaltning under samrådet, uppdaterades denna till granskningen med tonvikt på loftgångsfasaderna och materialval som bättre harmonierar med omgivande bebyggelse.

Synpunkter avseende påverkan på tunnelbaneanläggningen och risker med anledning av närheten till denna har hanterats i ett geotekniskt utlåtande samt genom reviderade dagvatten- och bullerutredningar.

Synpunkter avseende bullerstörningar från Trollesundsvägen och tunnelbanan har hanterats i den reviderade bullerutredningen samt tillagda bestämmelser i plankartan avseende störningsskydd.

Önskemål i synpunkter om att byggnaden ska utgå eller sänkas har inte bedömts möjliga att tillgodose.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

2017-06-15 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för del av Örby 4:1 vid kv. Brandbottnen samt Ramsökaren 2 och 4. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att därutöver anföra följande: ”Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att 140 nya lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge kan tillskapas. Den kommande bebyggelsen innebär en möjlighet att skapa ett tydligare gaturum längs med Trollesundsvägen. Nämnden vill betona vikten av att Bandhagens centrum även fortsättningsvis har en fungerande parkering liksom att områdena kring den nya bebyggelsen inte privatiseras. Det är viktigt att återkopplingen till stadsbyggnadsnämnden sker på ett lämpligt sätt i projekt som anses kunna genomföras med standardförfarande”. Kort efter planstart

förändrades projektets förutsättningar. Planområdet minskade och har delats upp i två separata detaljplaner, dels denna detaljplan, dels detaljplan för Ramsökaren 2 och 4. Därav är antalet bostäder inför antagande färre än vid planstart. Centumparkeringen berörs inte längre i denna detaljplan. Utifrån inkomna synpunkter under plansamrådet gjorde kontoret bedömningen att planen inte behövde redovisas i nämnden för ställningstagande inför granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att förslaget är ett välgestaltat, positivt tillägg i området som tillskapar cirka 75 nya bostäder i nära anslutning till en tunnelbanestation. Förslaget bedöms ha potential att lyfta en outnyttjad yta och skapa en högre stadsmässighet längs den aktuella delen av Trollesundsvägen. Med byggnadens särpräglade L-form och varierade material- och fasadutformning har förslaget alla möjligheter att bli en ny årsring i stadsdelen.

Den växtlighet som finns på platsen idag försvinner i samband med en realisering av planen, men kontorets bedömning är att bostadsbehovet väger tyngre då vegetationen inte bedömts ha höga värden. En högre befolkningstäthet i området kan dessutom bidra till ett ökat kundunderlag för verksamheterna vid Bandhagens centrum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

SLUT