

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Örby 4:1 samt del av Lodgängen 2 i stadsdelen Bandhagen i Stockholm Dp 2016-19354

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	5
Besvärberättigade	5
Övriga.....	6
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 75 nya bostäder i ett nytt flerbostadshus i 5-7 våningar vid Bandhagens centrum. Planförslaget skickades ut för granskning 2019-03-06 – 2019-04-03. Under granskningen har 11 yttranden inkommit. En remissinstans avstyrker förslaget, med hänvisning till att mer underlag och utredning krävs avseende främst dagvattenhantering, geotekniska förutsättningar samt stomljud och vibrationer. En annan remissinstans önskar förtydliganden avseende miljö kvalitetsnormerna för berört vattendrag. De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaden utgår, att den sänks och omgestaltas, att lägenheterna borde vara större och att förslaget är dåligt anpassat till platsen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Med anledning av inkomna synpunkter har framtagna dagvattenutredning samt bullerutredning reviderats, och nya mätningar på plats avseende stomljud och vibrationer har genomförts. Tre bestämmelser avseende skydd mot störning har lagts till i plankartan gällande stomljud och vibrationer, med anledning av framförda önskemål i synpunkter från Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen. I plankartan har efter granskning en generell utformningsbestämmelse gällande byggnadens ytterfasader lagts till. Samtliga yttre fasader utom fasaderna som vetter mot den upphöjda innergården, ska utföras i matrisgjuten betong. Bestämmelsen syftar till att säkerställa kvaliteten i byggnadens utförande. I kartan har även en utformningsbestämmelse lagts till vilken syftar till att säkerställa en god gestaltning av byggnadens loftgångsfasader. Planbeskrivningen har uppdaterats med en reviderad beskrivning av loftgångsfasadernas utformning, tillagda stycken om de avtal som ska tas fram mellan Trafikförvaltningen och byggaktören, samt ett nytt stycke om tillfälliga bullerstörningar.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med en L-formad huskropp i 5-7 våningar inom fastigheten Örby 4:1 vid korsningen Trollesundsvägen/Mosstenabacken nära Bandhagens tunnelbanestation och centrum. Bostadshuset föreslås utföras med en upphöjd, underbyggd bostadsgård med parkeringsgarage undertill, samt en lokal i bottenvåningen mot Trollesundsvägen. Detaljplaneförslaget innebär även att en befintlig elnätstation som är belägen där det nya huset föreslås, flyttas till ett nytt läge norrut längs med Mosstenabacken, inom fastigheten Lodgången 2.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2019-03-06 – 2019-04-03. 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 6 mars 2019. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt 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

Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvärets anser att det är svårt att tolka utifrån plankartan var planförslagets uppställningsplats för service- och räddningsfordon är belägen. I övrigt har Brandförsväret inga synpunkter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har synpunkter på att framtagna dagvattenutredningar visar att efter exploateringen kommer dagvattnet från planområdet att kunna fördröjas och renas enligt stadens minsta åtgärdsnivå för dagvatten, samtidigt som en slutsats i utredningen är att transporter av flera förorenande ämnen till ytvatten kan komma att öka trots de lokala åtgärderna. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen saknar en tillräckligt omfattande beskrivning av påverkan på berörda vattenförekomster för att slutsatser ska kunna dras om stadens åtgärdsnivå räcker för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Planbeskrivningen behöver således kompletteras med detta inför antagande, menar Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser även att eftersom området är mycket bullerutsatt behöver det säkerställas att planförslaget blir lämpligt ur ett hälsoperspektiv och att förslaget kan genomföras med hänsyn till de gällande riktvärdena i bullerförordningen. Länsstyrelsen bedömde i samrådsskedet att det var godtagbart att riktvärdena för omgivningsbuller kunde klaras utanför fönster istället för utanför fasad vid de större hörnlägenheterna mot tunnelbanan, men att detta behövde regleras i en planbestämmelse. Sedan samrådet har planen försetts med planbestämmelse för hörnlägenhet. Länsstyrelsen saknar dock reglering av bebyggelseutformningen som säkerställer att resterande bebyggelse ska klara bullerriktvärdena, vilket Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras med till antagandet.

Försvarsmakten

Ingen erinran.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen avstyrker detaljplanen med hänvisning till att man anser att planbeskrivningen och dess underlag inte visar på hur genomförandet kan ske utan att tunnelbanan påverkas.

Efter samrådet togs ett geotekniskt utlåtande fram med anledning av förvaltningens synpunkter om oklarheter kring hur grundläggningsarbetena kan komma att påverka spåren. Trafikförvaltningen anser dock även under granskningsskedet att riskutredningen inte visar på hur kollektivtrafikanläggningen påverkas under genomförandet, och är av uppfattningen att Staden tillsammans med exploatören måste visa på hur genomförandet av byggnationen kan ske utan att tunnelbanan påverkas för att förvaltningen ska kunna tillstyrka planen.

Trafikförvaltningen lyfter vidare i sitt yttrande att det inte framgår av handlingarna hur det framtida underhållet av spåranläggningen och av den eventuella nya byggnaden är tänkt att ske. Förvaltningen vill att detta överenskoms före antagande.

Gällande flytten av elnätstationen anför förvaltningen att den behöver anpassas till järnvägsanläggningen. Byggnation som sker i anslutning till spårområdet skall utföras med hänsyn tagen till SSEN 50 122-2 och SSEN 50 122 -3. Detta gäller byggnation av järnvägsanläggningar för AC-drift eller infrastrukturanläggningar i direkt anslutning till dessa anläggningar och till SL:s likströmsbanor oavsett art. Inverkan av läckströmmar från spårsystemet ska också minimeras.

Avseende det dagvattenmagasin som föreslås i ett infiltrationsdike mellan byggnaden och tunnelbanespåren uppfattar förvaltningen att placeringen av infiltrationsdiket sker i tunnelbanans banunderbyggnad vilket trafikförvaltningen inte kan godta. Staden och exploatören måste se till att dagvattnet tas omhand på annat sätt.

Förvaltningen vill avseende genomförandetiden påminna om att vid samtliga typer av kranarbeten ska SSÄ SÄK-0464 följas och vid samtliga vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning, spontning inom 50 meter från spåranläggning ska SSÄ TEB-0345 följas.

Förvaltningen anser vidare att stomljudsutredningen bör kompletteras med mätningar på plats, för att utreda risken att markburet stomljud kan bli en olägenhet för framtida boende. Förvaltningen har erfarenheter från andra liknande byggnationer nära spåranläggning där stomljudet har blivit ett uppenbart problem i efterhand.

Gällande bullersituationen önskar Trafikförvaltningen att Staden lägger till ett stycke om stationsspecifika störningar som exempelvis

högtalarutrop i planbeskrivningen, och påtalar att spårunderhåll ofta sker nattetid vilket kan generera störande buller.

I plankartan anser förvaltningen att störningsskyddsbestämmelser ska tillfogas plankartan som gör gällande att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage, samt att byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Utbildningsförvaltningen

Ingen erinran utöver de synpunkter som framförts under samrådet.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten noterar att behov av rättigheter för skötsel av byggnad kan uppkomma, om byggnaden placeras i fastighetsgräns mot Lodgången 2.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi påtalar att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar, och att flytt av denna är beställd. I övrigt ingen erinran.

Stockholm Vatten och Avfall, avfallsenheten

Stockholm Vatten och Avfall, SVOA, ser positivt på att det planeras ett miljörum i den nya byggnaden, och vill påminna om att vid utformningen av miljörummet ska riktlinjerna kring kärllhantering som finns i skriften "Projektera och bygg för god avfallshantering" följas.

Vidare påtalar SVOA att det är viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Körbanan bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att personalen kan stiga ur på ett säkert sätt.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Besvärberättigade

HSB Brf Bandhagen i Stockholm

De berörda upplever inte att Staden i det uppdaterade detaljplaneförslaget har tagit hänsyn till de synpunkter föreningen lämnade in under samrådstiden. Dessa synpunkter gällde bland annat oro för skymd sikt från tunnelbaneperrongen mot föreningens lokaler vid centrum, insyn i föreningens lägenheter i byggnaden längs med Trollesundsvägen mitt emot den planerade byggnaden, samt åsikter om att byggnaden är för hög och för stor för den anvisade ytan i relation till omgivande bebyggelse.

Sammanfattningsvis vill de berörda i granskningsskedet framföra att de anser att:

- Byggnaden är för stor och hög.
- Visionsbilden av byggnaden sedd från perrongen ger en falsk bild av verkligheten
- Hänsyn till barn och barnfamiljer tas inte i förslaget då utemiljöer för barn inte tillskapas.
- Huset bör krympas avsevärt.
- Huset måste passa in bättre i den unika 50-tals miljön.
- Huset har för små lägenheter. Det finns ingen brist på små lägenheter i Bandhagen.
- Huset får inte skymma föreningens verksamheter eller reklamskyltar.
- Eventuella nya verksamheter får inte konkurrera med de befintliga.
- Planeringen för kommunikationer och parkeringsplatser är undermålig eller saknas i förslaget.
- De berörda anser att byggnaden inte ger något mervärde för Bandhagen och anser att marken helst inte bör bebyggas. Om marken bebyggs så skall byggnaden vara av samma karaktär som omkringliggande byggnader på mellan 2 och 4 våningar.

Besvärberättigad 1

Den berörde motsätter sig planförslaget, då denne anser att byggnaden inte passar in i omgivningen, och att volymen är för stor för platsen samt att den skuggar den berördes lägenhet och blockerar utsikten.

Övriga

Övrig 1

Synpunktslämnaren önskar att den aktuella platsen för detaljplaneförslaget bevaras som en grönyta, och motsätter sig

förslaget i sin helhet. Synpunktslämnaren anser att förslaget gynnar endast kommersiella intressen, och inte allmänheten.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Synpunkter avseende hushöjd och volym
- Synpunkt om att parkeringsplatser försvinner och att parkeringssituationen blir mer ansträngd med fler boende i området
- Synpunkter avseende skuggning av befintlig bebyggelse
- Synpunkt om att platsen bör bevaras som grönyta
- Synpunkter avseende anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gestaltning/anpassning till närområdet

Sedan samrådet har den föreslagna byggnadens gestaltning uppdaterats efter synpunkter från såväl Stadsmuseet som boende i området, med fokus på loftgångsfasaden i öst, och kulör/materialval som bättre harmonierar med omkringliggande äldre bebyggelse. Kontoret anser att förslaget nu utgör en välkomponerad gestalt av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaden blir en ny årsring som utmärker sig i området och skiljer sig från centrumområdets övriga bebyggelse. Kontorets uppfattning är att detta är positivt, och att de små detaljer där omgivningen känns igen som i kulör- och materialval på den inre fasaden mot gården, bidrar till ett helhetsintryck som gör att byggnaden inte känns apart på platsen.

Bevarande av platsen

Flera närboende önskar att platsen bibehålls som grönyta. Kontoret anser att behovet av nya bostäder överväger de värden som finns på platsen idag, i form av blandad växtlighet med träd, buskar och blommor. Platsen bedöms inte användas för rekreation eller lek, och bedöms heller inte inneha höga ekologiska värden.

Grönkompensation för den växtlighet som försvinner i och med byggnationen planeras på en plats cirka 200 meter nordväst om planområdet.

Dagvatten/miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen har i granskningsskedet uttryckt oro för om miljökvalitetsnormerna för berörd recipient kan följas, samt för hur de sammantagna pågående planerna i centrala Bandhagen påverkar vattendragen långsiktigt.

Stockholms stad driver ett strukturerat, långsiktigt arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens Dagvattenstrategi och Handlingsplan för god vattenstatus är dokument som ligger till grund för detta arbete. Dessa konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen ska ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status- hur miljökvalitetsnormerna för vatten ska klaras.

Det aktuella planområdet ingår i Magelungens tillrinningsområde och berörs därför av lokalt åtgärdsprogram för Magelungen som tas fram gemensamt av Stockholms stad och Huddinge kommun. De åtgärder som kommer att redovisas i åtgärdsprogrammet förväntas möta de förbättringsbehov som finns för att nå god vattenstatus för Magelungen. För Magelungen föreslås främst ett antal åtgärder som ska minska internbelastningen av fosfor, tillsynsrelaterade åtgärder samt åtgärder kring drift och underhåll. Det föreslås också ett antal platsspecifika åtgärder främst dagvattendammar. Nya exploateringar inom tillrinningsområdet ska inte medföra ökad tillförsel av föroreningar. Från den aktuella detaljplanen kommer dagvatten inte att tillföras Magelungen då det efter lokal fördröjning och rening på kvartersmark leds till Henriksdals reningsverk för ytterligare rening. Projektets genomförande påverkar därför inte vattenkvaliteten i sjön eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt.

Trafikförvaltningen har uttryckt oro för att det planerade dagvattenmagasinet inom T-området ska påverka spåranläggningen. Dagvattenutredningen har reviderats efter granskning i dialog med Trafikförvaltningen, och tydliggöranden har lagts till i utredningen gällande dagvattenmagasinet. Tydliggörandena syftar till att beskriva planerad konstruktion och åtgärder för att säkerställa att magasinet inte påverkar banunderbyggnad eller övrig tunnelbaneanläggning negativt. Efter dialog med Trafikförvaltningen i frågan har förvaltningen accepterat att Staden går vidare med den föreslagna lösningen.

Buller/vibrationer

Trafikförvaltningen avstyrker i sitt yttrande under granskningsskedet planförslaget, med hänvisning till ett antal punkter som förvaltningen anser vara oklara, avseende påverkan på tunnelbanans spår- och stationsanläggning. Efter granskningstiden har Staden, byggaktören och Trafikförvaltningen haft en gemensam dialog om synpunkterna. Bullerutredningen har kompletterats med en vibrations- och stomljudsmätning på plats, vilken visar att god marginal finns till gränsvärdena.

Uppställningsplats för räddningsfordon

Angöringsplats för räddningsfordon anordnas längs med Mosstenabacken, i anslutning till ytterentrén till byggnadens miljörum. Platsens exakta läge framgår på s.6 i gestaltungsprogrammet som bilagts handlingarna under granskningen.

Genomförande/underhåll efter genomförande

Trafikförvaltningen har framfört önskemål om att ett förvaltningsavtal med en plan för byggnadens drift- och underhåll och klargörande om ansvarsförhållandena i anslutning till tunnelbaneområdet, samt ett genomförandeavtal för byggnationen ska tas fram och undertecknas av aktuell byggaktör samt Trafikförvaltningen. Utkast till dessa avtal har tagits fram i dialog mellan Staden, byggaktören och Trafikförvaltningen efter granskningstiden.

Plankarta

Plankartan har efter granskning med anledning av synpunkter från Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen försetts med tre nya bestämmelser om skydd mot störning:

”Bullerförordningens gällande riktvärden vid tiden för detaljplanens antagande ska uppfyllas”.

”Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i sovrum ej överskrider 30 dB (A) SLOW vid tågpassage”.

”Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage”.

Parkering

Flera boende i närområdet har uttryckt oro för att de nya bostäderna ska innebära ett ökat tryck på de parkeringsplatser som finns att tillgå i centrala Bandhagen, även om den nya byggnaden förses med ett eget garage. Kontorets bedömning är att bilinnehavet hos de nya boende kommer att bli relativt lågt, med hänvisning till byggnadens läge i direkt anslutning till stombuss och tunnelbana, möjlighet till bilpoolsmedlemskap och den höga andelen små lägenheter i projektet.

Skuggning/skymning

Boende i närområdet har uttryckt oro för att den nya byggnaden skymmer solen på befintliga balkonger längs Mosstenabacken. Framtagna solstudier visar att det sker i liten utsträckning. Under juni månad skuggas balkonger på det närmsta grannhuset endast under tidig förmiddag av den nya byggnaden. Under sen september månad skuggar byggnaden balkongerna till strax efter lunchtid.

Avseende i synpunkt uttryckt oro för att byggnaden skuggar skyltar tillhörande centrumverksamheter samt infarten till verksamheterna. Det stämmer att byggnaden skymmer det låga centrumhuset ur vissa betraktelsevinklar från tunnelbaneperrongen. Tunnelbaneutgången leder dock rakt ut i centrumområdet, och kontoret bedömer inte att möjligheten att orientera sig i centrum och ta del av det utbud som finns där försämras av förslaget. Avseende synpunkten om skymd infart anser kontoret att påverkan är obetydlig eftersom det inte är troligt att du som resenär behöver infarten om du ankommer platsen med tunnelbana.

Höjd, volym

Närboende har uttryckt att den föreslagna volymen och våningsantalet är överdimensionerat på platsen. Kontoret bedömer att byggnadens höjd och volym motiveras av läget i direkt anslutning till tunnelbanestationen, och att platsen klarar föreslagna 5-7 våningar. Antalet våningar har medvetet hållits ner för att undvika att byggnadskroppen konkurrerar med skivhuset i elva våningar på motsatt sida om spåren.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Utifrån inkomna synpunkter har en huvudsaklig intressekonflikt mellan synpunkten att byggnaden bättre bör anpassas till sin kulturhistoriska kontext och den omgivande äldre bebyggelsen, samt intresset att utnyttja platsens kollektivtrafiknära läge effektivt och

tillskapa så många nya bostäder som möjligt. Den bedömning som gjorts efter granskningen är att en byggnad i 5-7 våningar är lämplig på platsen, och att de negativa aspekterna som viss skuggning av grannbyggnader samt skymd sikt inte är tillräckliga skäl för en omgestaltad volym eller sänkt våningsantal. Byggnaden bedöms inte påverka Bandhagens blåklassade, ursprungliga centrummiljö negativt i någon högre utsträckning, med hänvisning till att den nya byggnaden är tänkt att läsas som en självständig gestalt i stadsrummet.

Synpunkter avseende geotekniska förutsättningar för byggnation och anläggning av dagvattenmagasin, samt hälsoaspekter som buller och vibrationer har hanterats, utretts och besvarats löpande under detaljplaneprocessen.

Sammantaget anser Stadsbyggnadskontoret att förslaget är ett tidsenligt, positivt tillägg i området som har potential att lyfta en outnyttjad yta och skapa en högre stadsmässighet längs den aktuella delen av Trollesundsvägen, samtidigt som de cirka 75 nya bostäderna bidrar till stadens bostadsförsörjning. En högre befolkningstäthet i området kan dessutom bidra till ett ökat kundunderlag för verksamheterna vid Bandhagens centrum. Förslaget har höga gestaltningsmässiga ambitioner, och kommer att utgöra ett av de första motiven en besökare med tunnelbanan får av Bandhagen. Med sin särpräglade L-form och varierade material- och fasadutformning har denna byggnad alla möjligheter att bli en uppskattad ny årsring i sitt sammanhang.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Stina Bäckström
stadsplanerare