

Handläggare
Fredrik Holmgren
Telefon: 08-50814050

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
2018-03-22

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv Brandbotten

Svar på samråd

Förvaltningens förslag till beslut

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

Lena Lundsström Stoltz
Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör att ett nytt flerbostadshus byggs med cirka 75 lägenheter och lokaler för offentlig verksamhet i bottenvåning. Huset kan byggas längs med Trollesundsvägen i nära anslutning till Bandhagens centrum. Platsen där det nya huset föreslås är i dag naturmark bebyggd med en elnätstation.

Förvaltningen ställer sig positiv till att platsen exploateras men har några medskick i det fortsatta arbetet. Eftersom fler platser planeras för ny bebyggelse i Bandhagen bör det fortsatta plan- och utredningsarbetet avseende kulturmiljö, ekologi och rekreation ta hänsyn till den totala utbyggnadens påverkan. Förvaltningen anser även att trygghetsfrågan är viktig och att den uppglasade fasaden in mot garaget bör ha en högre halt än 15 procent.

Förvaltningen uppskattar planförslagets höga ambitioner att främja hållbart resande med ambisösa förslag till cykelparkering och föredömligt lågt parkeringstal. Förvaltningen är också positiv till att grönkompensationsmedel avsätt inom projektet men ser gärna att planering och utförande av upprustning av natur- och parkmark fortsättningsvis sker i nära samråd med förvaltningens stadsmiljöfunktion.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör att ett nytt flerbostadshus byggs med cirka 75 lägenheter och lokaler för offentlig verksamhet i bottenvåningen. Huset kan byggas längs med Trollesundsvägen i nära anslutning till Bandhagens centrum. Platsen där det nya huset föreslås är i dag naturmark bebyggd med en elnätstation. Ytan ligger intill tunnelbanespåren och Bandhagens tunnelbanestation.



Figur 1: Ortofoto över aktuellt planområde, inom röd markering (källa: samrådshandling för detaljplan, DNR: 2016-19354).

Ärendet

Viktiga aspekter som utretts i planarbetet är den nya byggnadens visuella avtryck i det kulturhistoriskt värdefulla Bandhagens centrum. Särskilt också med anledning av dess placering vid tunnelbanespåret vilket gör den till en tydlig markör för Bandhagen sett från tunnelbanan.

Den föreslagna huskroppen får en L-form med varierat våningsantal mellan fem och sju våningar samt takterrass och upphöjd innergård. Lägenheterna uppförs som bostadsrätter. I nu liggande tidplan bedöms att detaljplanen ska kunna antas under sista kvartalet 2018.



Figur 2: Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse och flytt av elnätstation (källa: samrådshandling för detaljplan, DNR: 2016-19354).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för utveckling, lokaler och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig positiv till den förtätning som planeras i och kring Bandagens centrum och Trollesundsvägen i och med föreliggande samt närliggande projekt. Förvaltningen instämmer i planförslagets avsikter att den föreslagna nya bebyggelsen med ny skala och formspråk inte ska konkurrerar med befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i området. Förvaltningen vill dock poängtera att denna ambition bör föregås av en analys av hur den totala exploateringen som sker i och i nära anslutning till Bandhagens centrum kommer att påverka stadsbilden, dess nuvarande kulturhistoriska värde samt upplevelsen av bebyggelsens gestaltning och utformning.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna byggnadsvolymen, i kombination med annan föreslagen bebyggelse längs Trollesundsväggen kommer att förändra upplevelsen och intrycket av platsen i grunden. Byggnadsvolymen, tillsammans med annan nyproduktion i området, riskerar att bli alltför framträdande och tung i den annars luftiga 50-talsbebyggelsen med hus i park som

Bandhagen har idag. Förvaltningen bedömer därför att en samlad analys av den totala förändringen av stadsrummet bör tas i beaktande i den kommande exploateringen. Planförslaget har en tydligt hög ambition med den nya byggnadens gestaltning vilket förvaltningen uppskattar. Förvaltningen efterfrågar att denna höga ambition följer med genom hela projektet.

En samlad konsekvensanalys av all ny bebyggelse i området bör även göras avseende ekologiska och rekreativa värden.

Förvaltningen ställer sig positiv till det komplement av mindre lägenheter som projektet planeras medföra till Bandhagen. Enligt planförslaget kommer dock några större hörnlägenheter uppföras och förvaltningen vill särskilt lyfta fram vikten av dessa och att storleken gärna får tangera eller överskrida fyra rum och kök.

Förvaltningen instämmer i planförslagets bedömning att den nya byggnadens uppglasade och aktiva fasader kommer att öka känslan av trygghet i Bandhagens centrum och längs Trollesundsvägen. Förvaltningen vill lyfta att den uppglasade fasaden i norr mot garaget och avfallsrummet är särskilt viktig ur trygghetssynpunkt och att 15 procents uppglasad andel bedöms som en alltför låg nivå och bör omprövas. Förvaltningen har uppmärksammat att även den barnkonsekvensanalys som medföljer planförslaget behandlar frågan om trygghet och instämmer i de slutsatser som analysen gör.

Förvaltningen uppskattar planförslagets höga ambitioner att främja hållbart resande med ambitiösa förslag till cykelparkering och föredömligt lågt parkeringstal. Förvaltningen är särskilt positiv till de mobilitetstjänster som föreslås. Förvaltningen är därutöver positiv till de gröna tak som föreslås och att implementering av ekosystemstjänster utreds i den kommande planeringen. Förvaltningen vill också främja användandet av klimatsmarta material för konstruktion av de nya byggnaderna.

Förvaltningen ställer sig även positiv till att planförslaget medger att viss grönkompensation kan utfalla i projektet. Enligt planförslaget ska parkrummet norr om punkthusen vid Mosstenabacken rustas och förstärks. Förvaltningen bedömer att det finns andra platser som kan ha ett större värde att rusta och att det finns risker med att i planhandlingen precisera vilken eller vilka platser som ska rustas. Förvaltningen efterfrågar att alla grönkompensationsåtgärder utförs i nära dialog med stadsdelsförvaltningens stadsmiljöfunktion. Det kan även finnas en

poäng med att samla grönkompensationsmedel från fler närliggande projekt för större upprustningar.

Förvaltningen vill slutligen framhålla att i och med den kraftiga utbyggnaden av Bandhagen ökar även behovet av förskoleplatser i området. Förvaltningen bedömer dock att behovet av nya platser täcks av den planerade nyproduktionen på Trollesundsvägen i anslutning till befintliga förskolan Skogen. Dels planeras en helt ny förskolebyggnad som rymmer åtta till tio avdelningar, dels planeras en utbyggnad av Skogens förskola med ytterligare fyra avdelningar. Förvaltningen vill dock framhålla att om antalet bostäder ökar i de pågående projekten eller om nya bostadsprojekt tillkommer i Bandhagen kan behovsbedömningen komma att revideras.

Förvaltningen föreslår Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på samrådet.

Bilaga

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan del av Örby 4:1 vid kv. Brandbottnen i stadsdelen Bandhagen, S-Då 2016-19354.