

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-06-15

Remiss av samråd om detaljplan – del av Örby 4:1, vid Rustiken

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2021-05743

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan som möjliggör bebyggelse av ett flerbostadshus med totalt cirka 50 studentbostäder utmed tunnelbanespåret söder om Bandhagens centrum. Den planerade bebyggelsen ligger på befintlig park- och naturmark.

Förvaltningen anser att platsen kan vara lämplig för att bygga studentbostäder på, framförallt på grund av närheten till kollektivtrafik. Synpunkter och medskick från förvaltningen för den fortsatta planprocessen rör framförallt att parkvägens dragning och utformning behöver ägnas stor omsorg, för att säkerställa att det blir en trevlig och trygg miljö som kan användas av många.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan inom fastigheten Älvsjö 1:1, i stadsdelen Hagsätra (dnr 2021-03098).

Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter. För fullständig sammanställning över vilka som har tagit del av remissen, se bilaga.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Slakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
eav@stockholm.se
start.stockholm

Remissen inkom till förvaltningen den 25 april 2023 och samrådet pågår till och med den 5 juni 2023. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på

nämndsammanträde i juni, och stadsbyggnadskontoret har godkänt detta.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan, som möjliggör bebyggelse av ett flerbostadshus med totalt cirka 50 studentbostäder, utmed tunnelbanespåret söder om Bandhagens centrum.

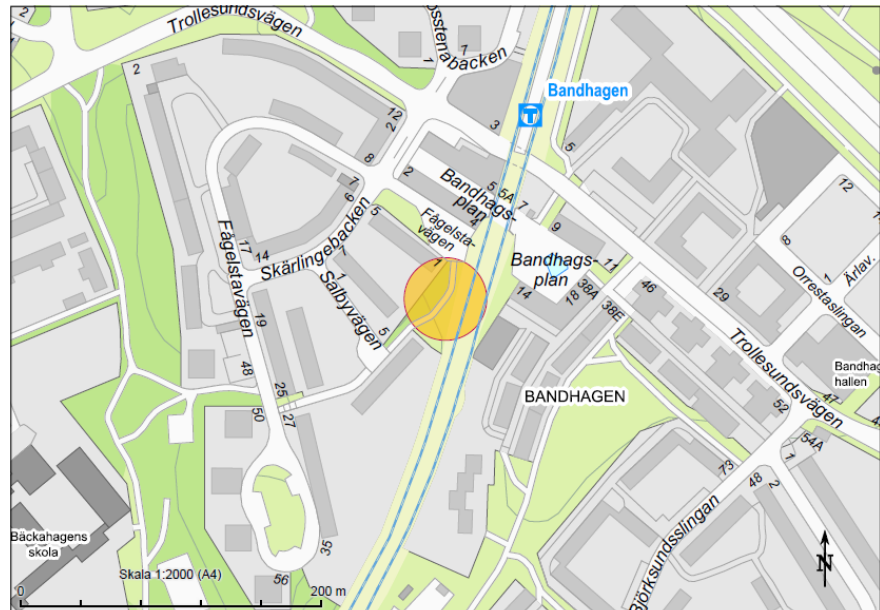


Bild 1. Karta över Bandhagen, med placering av planområdet utmarkerat med en cirkel. Källa: DpMap 2023.

I stadens översiktsplan är Bandhagen utpekad som ett område där komplettering till befintlig bebyggelse är lämplig. Bandhagen ingår också i översiktsplanens strategiska samband Bandhagen-Högdalen-Rågsved, som ska bidra till målet om en sammanhängande stad.

Skala och utformning

Planområdet har relativt stora topografiska skillnader som flerbostadshuset från planförslaget förhåller sig till, samtidigt som det har anpassats till bebyggelse i närområdet. Detta resulterar i att flerbostadshuset har delats upp i tre olika sektioner med varierande våningsantal. I de norra och södra ändarna är det fem våningar medan det i mitten av byggnaden är sex våningar.



Bild 2. Byggnadens fasad mot parkvägen. Källa Stadsbyggnadskontoret 2023.

Byggnaden från planförslaget är två till tre våningar högre än närliggande lamellhus, men lägre än centrumbyggnaden vid Bandhagsplan. Enligt planförslaget förhåller sig byggnaden höjdmässigt till det nya bostadshuset som ligger strax norr om Bandhagens centrum, utmed Trollesundsvägen.

Huvudentrén för byggnaden är placerad i den norra änden av huset, med en mindre entré i den södra änden. Planområdets närhet till tunnelbanespåret ställer en del krav på byggnaden kopplat till riskavstånd och buller, och detta påverkar både placering och utformning. Bland annat har huset loftgångar mot tunnelbanespåret och en tyst sida med sovrum mot parkstråket.



Bild 3. Skiss för byggnadens norra ände, där huvudentrén är. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Byggnaden från planförslaget har viss skugg effekt på de närmsta två husen, vilket framförallt skulle märkas av innan klockan 12:00 på dagen under vinterhalvåret. Däremot bidrar byggnadskroppen med bullerreducering från tunnelbanan i området.

Park och rekreation

Planområdet omfattar idag en sluttande parkyta som består av mindre öppna gräsytor samt träd och buskage. Inom planområdet finns bland annat miljöer för barrskogslevande arter och det är också del av det försvagade spridningssambandet som löper mellan Rågsveds naturreservat och Majroskogen.

Inom ramarna för planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts, och den identifierade tre naturvärdesobjekt och fem naturvädersträd. Naturvärdena är framförallt kopplat till förekomsten av äldre tallar. För att möjliggöra exploatering skulle en lönn och en tall nära Fågelstavägens vändplan behöva avverkas.

I närheten av planområdet finns både parkstråket Helgestavägen-Bandängen och parken Bandängen, som båda två har klassats som värdefulla miljöer i stadens sociotopkarta.

Planförslaget föreslår att en del av planområdet, som bland annat innehåller en ny sträckning av befintlig parkväg, planläggs som parkmark. Ambitionen från planförslaget är att gångvägen ska kunna fortsätta fylla dagens funktion av att koppla samman olika områden i stadsdelen.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget konstaterar att den planerade bebyggelsen ligger bredvid Bandhagens centrum, där det bland annat finns en livsmedelsaffär, apotek och restauranger. Ungefär 800 meter söder om planområdet ligger Högdalens centrum, som har ett bredare utbud av offentlig och kommersiell service.

Enligt planförslaget kan de tillkommande bostäderna bidra till att mer människor rör sig i Bandhagens centrum, och på så sätt öka kundunderlaget för näringsidkare där. Samtidigt står det i planförslaget att fler människor som rör sig i centrum också kan ha en positiv effekt på den upplevda tryggheten.

Dagvatten- och skyfallshantering

Enligt stockholms skyfallsmodell föreligger det inte någon översvämningsrisk inom planområdet. Topografiska förutsättningar och befintliga markförhållanden, med låg infiltrationskapacitet, innebär att nederbörd framförallt rinner vidare mot vändplanen vid Fågelstavägen.

Planförslaget föreslår att växtbäddar inom området anläggs för att rena och fördröja dagvatten. Den sammanvägda bedömningen från planförslaget är att genom dessa åtgärder ökar inte översvämningsrisken med exploateringen jämfört med dagens situation. På grund av befintlig marks låga infiltrationskapacitet konstaterar planförslaget dock att det kommer att krävas dräneringsledning som kan anslutas till Stockholm vatten och avfalls ledningsnät.

Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Parkvägen som löper genom planområdet är del i kopplingen mellan Bandhagens centrum, Salbyvägen och Fågelstavägens norra och södra del. Kopplingen består av trappor på flera ställen, bland annat inom planområdet.



Bild 4. Befintlig parkväg markerad med streckad gul linje och planområdet markerat med rött. Källa Stadsbyggnadskontoret 2023.

Ungefär 200 meter sydväst om planområdet ligger parkstråket som binder samman Helgestavägen och parken Bandängen, på andra sidan tunnelbanespåret.

Bandhagens tunnelbanestation ligger ungefär 50 meter från planområdet och vid Trollesundsvägen finns det busshållplats för bussar mellan Gröndal och Bagarmossen (linje 161) samt Skarpnäck och Skärholmen (linje 173). De två busslinjerna stannar även vid Älvsjö station, där det går att resa vidare med pendeltåg.

Enligt planförslaget ska minst 75 cykelplatser anordnas inom planområdet, fördelat på 33 platser inomhus och 42 platser utomhus. För bilar innehåller planförslaget inga parkeringsplatser, men en parkeringsplats för funktionsnedsatta kan anordnas utmed Fågelstavägen vid behov.

Planförslaget föreslår att en mindre yta inom planområdet, nära Fågelstavägens vändplan, planläggs som allmän platsmark för att möjliggöra angöring i anslutning till byggnaden.

Tidplan

Samrådet för detaljplanen pågår fram till den 5 juni 2023 och stadsbyggnadskontoret bedömer att den kan gå ut på granskning i början på 2024 för att sedan kunna antas i mitten på 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig till största delen positiv till planförslaget. Planområdet har flera utmaningar kopplat till bland annat begränsade ytor, topografi, buller och säkerhetsavstånd, men om detta går att lösa inom planarbetet bedömer förvaltningen att planområdets läge har flera kvalitéer som gör det lämpligt för studentbostäder.

Stadsliv och trafik

Planområdet är väl försörjt med olika alternativ för att resa kollektivt såväl som med offentlig och kommersiell service, vilket gör det till en bra placering för studentbostäder.

Utöver närheten till kollektivtrafik som planförslaget lyfter, vill förvaltningen påpeka att planområdet ligger nära ett av stadens primära stråk för cyklister, som löper utmed Örbyleden. Primära stråk från stadens cykelplan kännetecknas av breda cykelfält och hög standard på underhåll, bland annat genom sopsaltning på vintern. Sträckan utmed Örbyleden är också en sektion i Stockholms regionala cykelstråk, som syftar till att koppla samman hela Stockholmsregionen för cyklister.

Förvaltningen bedömer att den goda tillgången till både kollektivtrafik och cykelstråk gör att platsen är väl lämpad för studentbostäder, eftersom målgruppen är beroende av att framförallt kunna resa till och från utbildningsinstitutioner

Tillkommande bostäder bör innebära en ökning av människor som rör sig i området kring Bandhagens centrum på olika tider av dygnet, vilket kan bidra till en trevligare och tryggare stadsmiljö.

Detta kan samtidigt leda till en ökning av kundunderlag för företag i centrum, och förvaltningen håller med planförslaget om att det är en möjlig positiv effekt av de föreslagna bostäderna.

Förvaltningen kan konstatera att ytan som föreslås planläggas som allmän platsmark, innebär att angöringstrafik behöver korsas trottoaren som är del av gångstråket från Bandhagsplan vidare mot Salbyvägen. Samtidigt är majoriteten av denna yta inritad som gräs/äng/naturmark i bilden på sidan 34, som illustrerar dagvattenhanteringen inom planområdet. Förvaltningen efterfrågar att utformningen av ytan förtydligas, och vill lyfta att det är viktigt att trafiksäkerheten för fotgängare där är god.

Park och miljö

Förvaltningen känner inte till att den parkmark som tas i anspråk för exploatering har några högre rekreativa värden. Däremot innebär planförslaget att träd och andra gröna värden behöver avverkas. Det är därför viktigt att grönkompensationsåtgärder planeras in och förvaltningen behöver delta i det arbetet.

Barnrättsperspektiv

Gångstråket som löper genom planområdet är del av ett större nätverk av parkvägar som kopplar samman flera målpunkter för barn och unga i Bandhagen och Högdalen. Målpunkter består bland annat av en förskola på Skärlingebacken, Bäckahagens skola, Högdalens bollplan och Bandängens parklek.

Eftersom planförslagets flytt av befintlig parkväg innebär flera trappsteg jämfört med idag, vill förvaltningen påpeka att utformning och dragning av parkvägen och trapporna behöver beakta barn och ungas möjligheter att även fortsättningsvis röra sig mellan Bandhagens centrum och vidare mot målpunkter i området.

Tillgänglighet

Planförslagets ändring av parkvägens dragning innebär att den förläggs till ett område med en brantare topografisk stigning jämfört med idag. Upptrampade stigar runt befintliga trappor vittnar om att människor i området är i behov av en tillgänglig koppling i denna sektion, och förvaltningen vill därför att parkvägens framtida utformning och dragning tar detta i beaktande.



Bild 5. Den upptrampade stigen bredvid trapporna vid planområdet.

Om topografin och den begränsade ytan inte medger en korrekt utformad tillgänglig koppling, anser förvaltningen att det är bra om det i det fortsatta planarbetet går att utreda någon typ av enklare ramplösning för trapporna för att underlätta för barnvagnar och cyklar.

Passagen vid planområdet är del i parkvägskopplingen mellan Bandhagsplan och den övre nivån av Fågelstavägen, och den består av trappor på tre ställen. Med andra ord går det inte att få till en tillgänglig koppling genom att endast åtgärda detta vid planområdet, utan fler insatser skulle krävas.

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2022 står det att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män. Denna statistik är för hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går tyvärr inte att få mer detaljerad statistik för just Bandhagen.

Förvaltningen bedömer att den planerade bebyggelsen från detaljplanen kan bidra till en ökad upplevd trygghet i området, eftersom framtida hyresgäster kan antas komma att bidra med mer rörelse kring Bandhagens centrum på olika tider av dygnet.

Enligt Region Stockholms resvaneundersökning från 2019, reser kvinnor mer kollektivt och går mer jämfört med män. Mot detta som bakgrund fyller parkvägen som löper genom planområdet ett viktigt syfte för att främja kvinnors möjligheter att röra sig och resa i staden, eftersom det bland annat är en koppling ner till tunnelbanestationen för boende i denna del av Bandhagen.

Förvaltningen bedömer att de planerade bostäderna har potential att bidra till trevligare och tryggare stadsmiljö utmed parkstråket. Bland annat eftersom de överblickar parkstråket, och detta kan bidra till en förhöjd upplevd trygghetskänsla för människor som rör sig där under kvällar och nätter.

Det är dock viktigt att stor omsorg läggs på utformningen av den flyttade parkvägen och tillkommande trappor, för att de ska upplevas som en trevlig och trygg stadsmiljö. Topografien och det begränsade utrymmet bedömer förvaltningen är en utmaning och förvaltningen vill därför att olika dragningar utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Förslag

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Remissunderlag: Samrådsbrev, del av Örby 4:1, vid Rustiken

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-05-30
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-05-26