



Handläggare: Helena Thomann
Tfn 08-508 271 08

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Tempelriddarorden 10 m fl i stadsdelen Bredäng (ca 180 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg Björklund

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för Tempelriddarorden 10 m fl vid Frimurarvägen i stadsdelen Bredäng. Vid samrådet presenterades ett planförslag som möjliggör att Stena Fastigheter AB kan bygga ca 180 lägenheter varav ca hälften studentbostäder, i 6 st flerbostadshus på en befintlig parkeringsyta. Den nya bebyggelsen är utformad som 2 lamellhus mot Frimurarvägen och 4 punkthus mot söder, samtliga i 5 våningar. Ambitionen är att de nya byggnaderna ska passa väl in i den befintliga bebyggelsestrukturen och stödja gaturummet längs Frimurarvägen.

Förslaget fick kritik från de kringboende framför allt för att husen skymmer utsikt och sol för de befintliga bostäderna. Ökad insyn och reducerat antal parkeringsplatser är också negativa faktorer som framhålls av de boende. Remissinstanserna hade endast påpekanden av teknisk karaktär.

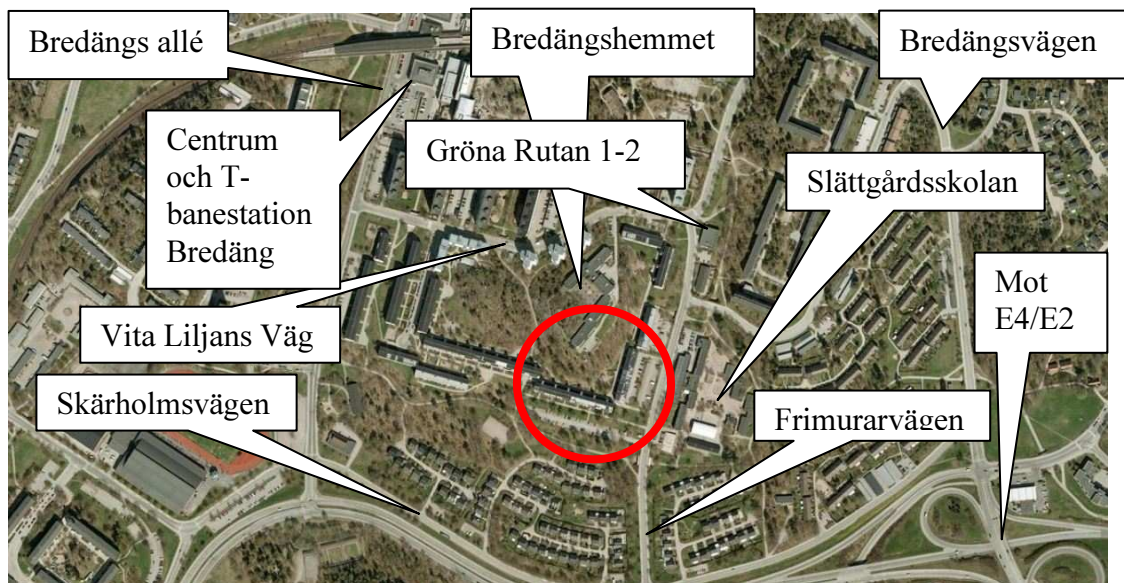
Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är väl anpassat till förhållandena på platsen och att det har goda förutsättningar att bli ett bra tillskott som ökar variationen i utbudet av bostäder i området. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer byggnadernas utformning samt material- och kulörval att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Bilaga: Samrådsredogörelse

Utlåtande

Bakgrund

Stena Fastigheter AB har av exploateringsnämnden 2010-10-28 anvisats mark för studentbostäder inom Tempelriddarorden 10. Stena Fastigheter AB har även studerat att bygga flera bostäder på den angränsande fastigheten Tempelriddarorden 7, som man innehar med tomträtt, och begärt planläggning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-08-16 §8 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för området. Nämnden angav särskilda önskemål om en varierad fasadarkitektur och planlösningar utan loftgångar.



Ortofoto över planområdet och dess närområde. Planområdets läge är markerat med en röd ring.

Planområdet utgörs främst av parkeringsytor avsedda för intilliggande bostadsbebyggelse. Söder om planområdet ligger ett område med parkmark där terrängen sluttar kraftigt ner mot ett gångstråk. Söder om parkmarken vidtar ett småhusområde.

Bebyggelsen som gränsar till planområdet är uppförd år 1965 och består av ljust putsade lamellhus i 3 våningar och slutningsvåning. Under 1990-talet skedde en förtätning i närområdet och i samband med detta inreddes en vindsvåning på vissa av husen och några av husen försågs med hissar. Bebyggelsen karaktäriseras av ett öppet planmönster med fritt liggande byggnader nedanför en höjdrygg i området, med entréer och bostadsgården mot höjdryggen. Enligt Stadsmuseet har byggnaderna inom Tempelriddarorden 7 en viktig roll som rums- och miljöskapare och som förmedlare mellan de höga skivhusen nära Bredängs centrum och den småskaliga radhus/kedjehus bebyggelsen i utkanterna. Byggnaderna har ett visst kulturhistoriskt värde (gul klass) enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringssystem.

Tidigare ställningstaganden

Planförslaget bedöms som förenligt med stadens översiktsplan Promenadstaden. Enligt gällande detaljplaner får Tempelriddarorden 7 användas för bostäder och parkering och Tempelriddarorden 10 för förskola. Förskolan har dock inte kommit till utförande och byggrätten har nu flyttats till närliggande fastigheter Gröna Rutan 1-2 (planarbetet nyligen avslutat). Tempelriddarorden 11 är planlagd för elnätstation.

Samrådsförslaget

Detaljplaneförslaget möjliggör för Stena Fastigheter AB att bygga ca 180 lägenheter, som de avser att upplåta som hyresrätter i egen regi. Planförslaget tar nuvarande parkeringsytor mellan den befintliga bostadsbebyggelsen och Frimurarvägen i anspråk, samt parkeringsytan i söder mot parkmarken.

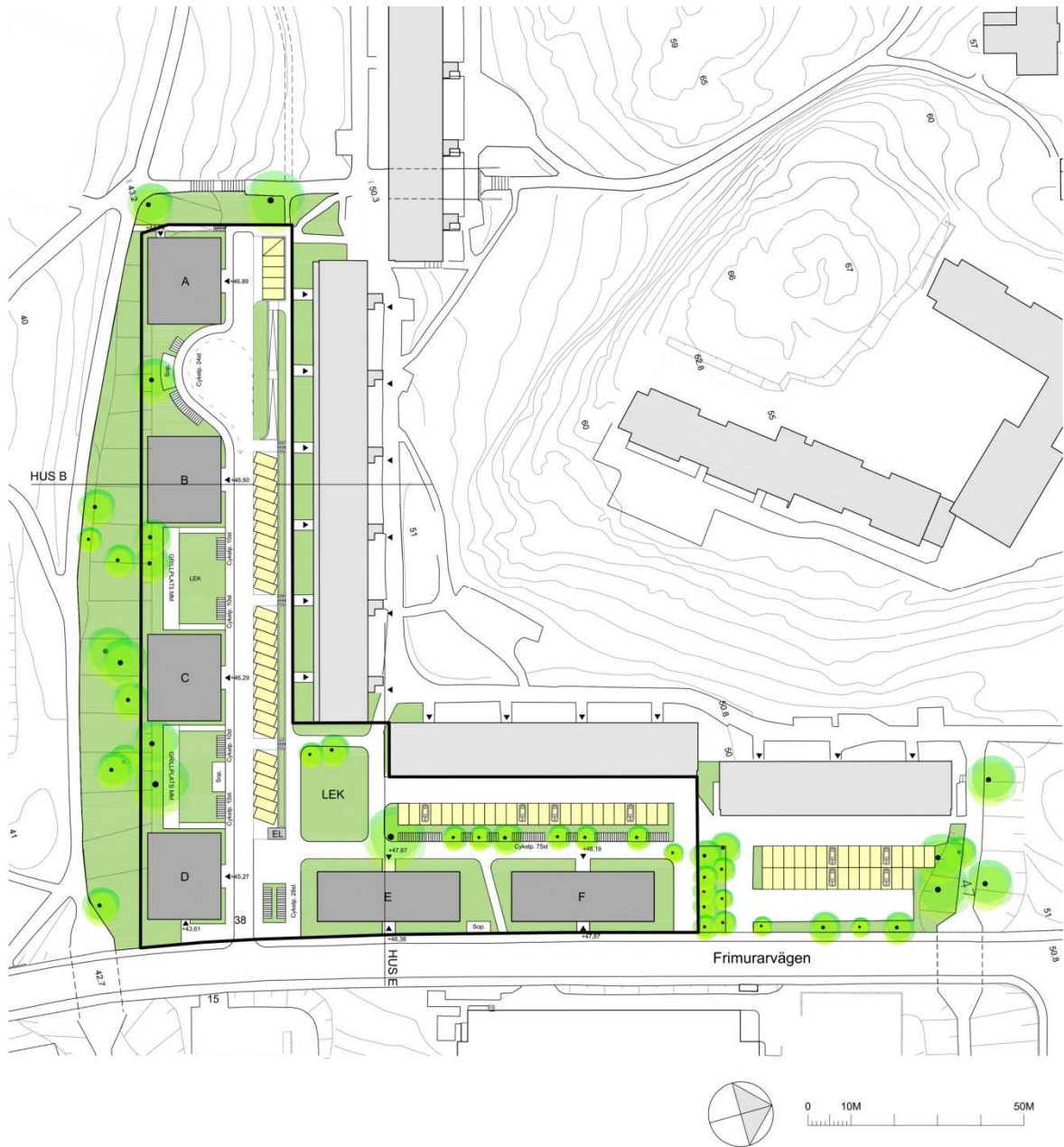
Föreslagen ny bebyggelse är flerbostadshus i 5 våningar. Mot Frimurarvägen placeras två lamellhus med ett centralt trapphus vardera. Trapphusen är genomgående i entréplanet och husen placeras så att förgårdsmark om ca 3 meter finns mot Frimurarvägen. I söder planeras fyra punkthus. Två av husen kommer att innehålla studentbostäder och två kommer att utföras med hyreslägenheter.



Illustration över punkthusen, sett från infartsgatan

(Vera Arkitekter AB)

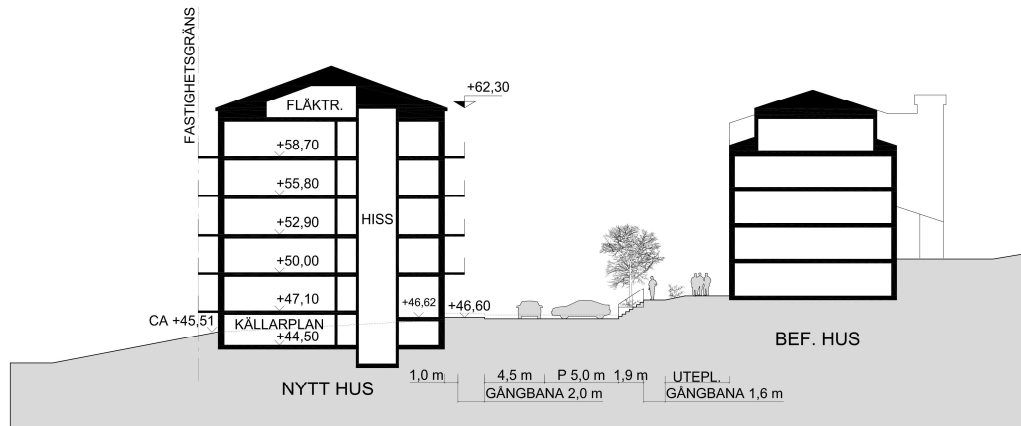
Den föreslagna bebyggelsen har en uppbyggnad som passar väl in i den befintliga strukturen. Det ger volymer som stödjer gaturummet längs Frimurarvägen. Mot parken i söder släpper det igenom solljus till de befintliga bostäderna som också får utblickar mellan punkthusen mot parkområdet i söder. Gemensamma ytor för lek skapas dels i mötespunkten mellan befintliga och nya hus, dels mellan punkthusen.



Situationsplan (Vera Arkitekter AB). Tillkommande bebyggelse är illustrerad med mörkgrå färg och befintlig bebyggelse med ljusgrå färg. Plangränsen är illustrerad med en svart linje.

Punkthusen i 5 våningar har kvadratiska mått med breda gårdsplanteringar emellan. Bostadshusen angörs via en ny parkeringsgata i norr. Mot befintlig bebyggelse löper en generös planteringsbassäng som tar upp en nivåskillnad på ca 1,5 meter mellan parkeringsgata och gångväg och skapar god avskärmning mellan befintliga bostäder och parkeringsplatserna. Planteringen bryts med jämna intervall av trapp- och rampförbindelser.

Lamellhusen längs Frimurarvägen har en femvåningsskala med planterad förgårdsmark mot trottoar. Tillsammans med skolbyggnaden på andra sidan vägen skapar bostadshusen ett intimare gaturum.

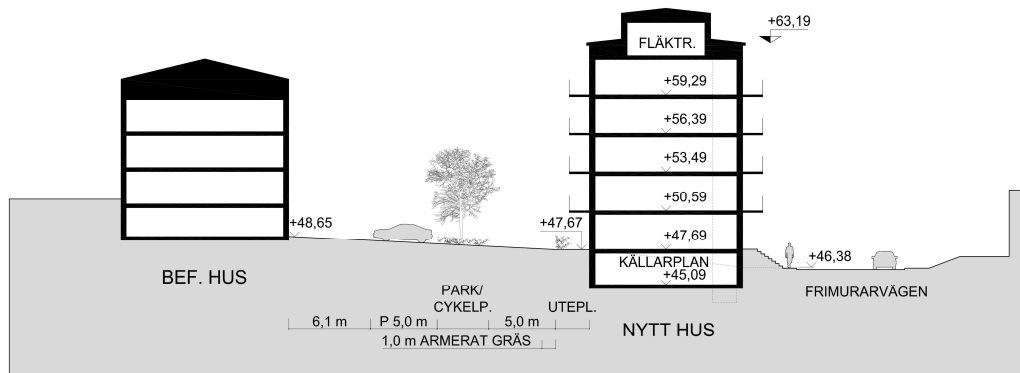


Sektion genom hus B och befintlig byggnad, sett mot nordväst (se situationsplan för sektionslinje).
(Vera Arkitekter AB)



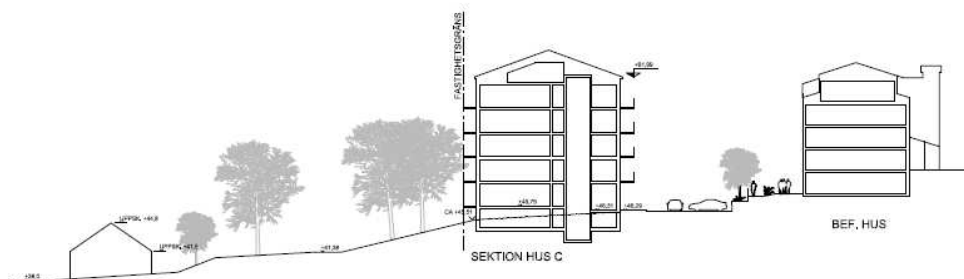
Illustration över byggnaderna sett från Frimurarvägen. (Vera Arkitekter AB)

Husen är tänkta att byggas med prefabricerade betongelement för att få gedigna fasader och så snabb och störningsfri byggprocess som möjligt. Punkthusens fasader är klädda i tegel med betongdetaljer i sockel, gesimser och omfattningar, medan lamellhusens fasader utförs i ljus betong med tegeldetaljer. Materialbehandlingen ger en variation mellan byggnadsgrupperna men med samstämda uttrycksmedel. Punkthusen ges också en parvis variation genom fönster- och balkongsättning samt olika fasaddetaljer. Stor vikt läggs vid entréutformning.



Sektion genom hus E och befintlig byggnad, sett mot nordost (se situationsplan för sektionslinje).
(Vera Arkitekter AB)

Söder om planområdet finns ett parkområde kring en gång och cykelväg och i omedelbar anslutning till detta ligger ett område med kedjehus. Avståndet mellan kedjehusen och den föreslagna bebyggelsen blir ca 35 meter.



Sektion genom den södra exploateringen som visar avstånd till kedjehusen på Eksättravägen.
(Vera Arkitekter AB)

En angöringsgata anläggs norr om punkthusen. Angöringsgatan avslutas med vändmöjlighet mellan det tredje och fjärde punkthuset. Parkering planeras längs angöringsgatan. I området mellan de nya lamellhusen mot Frimurarvägen och de befintliga bostäderna kommer parkeringsplatser och infart till garage i det befintliga bostadshusets bottenvåning att finnas kvar.

Antalet parkeringsplatser i förslaget är 90 + 42 garageplatser vilket motsvarar de befintliga bostädernas behov. Den tillkommande bebyggelsens parkeringsbehov föreslås lösas genom att andra parkeringsplatser inom Stena Fastigheters bestånd i området effektiviseras samt genom att platser hyrs på långtidskontrakt i befintliga parkeringsdäck vid Vita Liljans väg, ca 500 m norr om planområdet. Med ett parkeringstal för tillkommande hyresrätter på 0,7 per lägenhet och för studentbostäderna 0,1, kommer ca 70-80 platser att behöva tillkomma på detta sätt. 170 cykelplatser redovisas på mark i området. Cykelrum kommer också att anordnas inomhus i källare till hus A och D och antalet platser beräknas till totalt ca 250.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats mer ingående under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen är främst buller, landskapsbild/stadsbild samt miljökvalitetsnormer för vatten. Den sammantagna bedömningen är att gällande riktlinjer kan klaras och att den planerade användningen inte bedöms medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Plansamråd

Hur plansamrådet bedrivits

Plansamrådet pågick under tiden 2012-11-27 - 2013-01-15. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls 2012-12-11 i Bredängsskolan. Ett tjugotal personer närvarade.

Sammanfattning av synpunkter

Av de kringboende är de allra flesta starkt negativa till att det byggs på den aktuella platsen. De boende vid Frimurarvägen framhåller att den fria utsikten försvinner och att det blir mycket sämre solförhållanden på balkongerna samt att de får insyn i lägenheterna och att p-platserna blir färre. De boende i kedjehuset söder om exploateringen vänder sig mot att de får insyn på sina tomter från höga hus på nära håll och att den avskärmande vegetationen i parkremsan minskar då träd som står på parkeringsytan tas ner.

Länsstyrelsen anser att avsteg från riktvärdena för trafikbuller bör kunna godtas i det aktuella läget med tanke på närheten till kollektivtrafik och service och att planen innehåller planbestämmelser som möjliggör avsteg från tillämpade bullerriktvärden. Man framhåller dock att särskild hänsyn behöver tas till störningar från busstrafik där det oftast är maxbuller och lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start som genererar klagomål.

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Storstockholms lokaltrafik (SL) anser att det är positivt att den tillkommande bebyggelsen placeras i närheten av goda kollektivtrafiklägen men påpekar också att eventuella störningar från busstrafik bör beaktas.

Trafikverket anser att utredningen bör kompletteras med prognosdata för framtida vägtrafik på väg E4/E20. Trafikverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse. I de fall då kommunen motiverat att avsteg från riktvärden kan vara rimligt anser Trafikverket att om den ekvivalenta ljudnivån

vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 och 60 dBA, ska byggnaden även ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida, för att det ska finnas förutsättningar för en god boendemiljö. Med tyst sida avses $Leq < 45$ dBA, $L_{max} < 70$ dBA och ljuddämpad sida $Leq < 45-50$ dBA, $L_{max} < 70$ dBA.

Stadsdelsnämnden är mycket positiv till planförslaget som ger ca 180 bostäder i ett bra läge med närhet till såväl service och kollektivtrafik som till park och naturområden men påpekar att för närvarande är en stor andel av marken i Skärholmen markanvisad och har varit det under en längre tid, men få projekt har startats vilket gör det angeläget att detta projekt kommer till byggstart. För att Skärholmens fortsatta utveckling ska vara möjlig är ett attraktivt och varierat bostadsbestånd grundläggande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att trafikbullret har beaktats vid placering av byggnader och utformning av lägenheterna och att de boende i området kommer få en bra ljudmiljö. Exploateringen bedöms inte påverka viktiga ekologiska eller rekreativa funktioner för området då det mesta av bebyggelsen är planerad på befintliga parkeringsplatser. Genom plantering längs gator, innergårdar, cykeltak och tak kan en fördröjning av avrinningen ske. Infiltrationsmagasin som föreslås i planhandlingarna bör anläggas om infiltration i marken inte är lämplig. Cykelanvändningen i området bör främjas och en väderskyddad cykelparkering per boningsrum bör eftersträvas.

Trafikkontoret anser att då man föreslår 180 nya lägenheter samtidigt som man minskar den totala mängden parkeringsplatser inom kvarteret bör en parkeringsutredning göras för att fastställa parkeringsbehovet för området som helhet. Då kan man också räkna in de platser som förutsätts hyras ut på långtidskontrakt som nämns i förslaget. Kontoret anser att ett generellt p-tal bör vara 1,0 per lägenhet, med undantag för de 90 studentlägenheterna, där ett lägre p-tal accepteras. Kontoret anser att 250 cykelparkeringsplatser är tillfredsställande. För avfallshantering bedöms kassuner som lämpligt systemval här. Körbanan för hämtfordonet bör vara minst 5,5 m bred för körning i båda riktningarna och att föreslagen kvartersgata är 4,5 m bred medför risk för hämtstopp om gatan inte bedöms som framkomlig. Det bör även finnas möjlighet för hushållen att källsortera förpackningsmaterial. En justering av gatubelysningens utformning på Frimurarvägen bör troligen göras med hänsyn till de nya husens placering.

Stockholms stadsmuseum framför att nära planområdes sydöstra del ligger en fornlämning, Brännkyrka 244:1, Bredängs torp, som är belagt sedan 1627. Om ingrepp ska göras nära områdets fornlämning ska tillstånd först inhämtas hos Länsstyrelsen. Stadsmuseet har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanens utformning.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att planförslaget, vad gäller placering och husvolymer, är bra som komplettering till Bredängs bebyggelsestruktur, men att punkthusen kommer väldigt nära gatan. Om plangränsen flyttades något söderut skulle bostadshusen kunna ges lite mer förgårdsmark på entrésidan mot norr.

Skönhetsrådet önskar en annan gestaltning av punkthusen. Illustrationerna visar en mycket kärv och avvisande arkitektur med en klumpig proportionering. Lamellhusen har lite bättre proportioner men även dessa skulle behöva bearbetas. Rådet tillstyrker förslag till detaljplan med ovanstående starka erinran avseende bostadshusens arkitektoniska gestaltning

AB Fortum Värme Fortum framför att befintlig fjärrvärmeledning eventuellt måste flyttas, och att en utredning behöver göras.

TeliaSonera Skanova Access AB framhåller att en befintlig teleanläggning som försörjer området med Tele och datakommunikation berörs då en av byggnaderna ligger över denna. De kostnader som uppstår vid en flytt förutsätts bekostas av den som initierar flytten.

Stockholm Vatten meddelar att anslutning av vatten och avlopp kan ske till befintliga ledningar i Frimurarvägen, men att det bli nödvändigt att flytta serviserna till de befintliga byggnaderna. Dagvatten för området avleds, via dagvattenledning i Frimurarvägen till Mälaren med utlopp i höjd med Pettersbergsvägens västra vändplan. Med hänsyn till Mälaren skall dagvattnet hanteras inom planområdet och anslutning till dagvattennätet endast ske som bräddning från infiltrationsanläggning.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Beträffande Trafikverkets önskan att bullerutredningen ska kompletteras med prognosdata för framtida vägtrafik, har Trafikkontoret konsulterats och de anger att utredningens trafikuppgifter är korrekta då man i en framtid ser en minskad mängd trafik på E4/E20 med hänsyn till bl.a. Förbifart Stockholm, samt en marginell ökning av trafik på Skärholmsvägen och Frimurarvägen. De bullerkrav som tillämpas vid bostadsplanering i Stockholm uppfylls, vilket säkerställs genom planbestämmelser. Planlösningen tar hänsyn till risken för störning från busstrafiken genom att förlägga sovrummen mot gården.

Beträffande Stadsdelsnämndens önskan att byggnationen verkligen ska bli av, kan framhållas att Stena Fastigheter AB avser att bygga hyresrätter som kompletterar deras nuvarande bestånd och planerar att påbörja byggnationen så snart planen vunnit laga kraft.

Trafikkontorets synpunkt att angöringsgatans bredd bör vara 5,5 meter för trafik med sophämningsfordon i båda riktningarna är svår att tillmötesgå på hela sträckan, då bebyggelsen är inplacerad mellan befintliga byggnader och tomtgränsen. Vid vändplanen kan hämtfordon stå utan att blockera trafiken på angöringsgatan. Vid den andra kassunen prövas en lokal breddning av gatan som gör det möjligt att passera ett stillastående hämtfordon

Stena Fastigheter AB har gjort en inventering av befintliga parkeringsplatser i sitt bostadsbestånd i området och även sett över möjligheten till effektivisering av befintliga parkeringsytor. Idag finns tecknade parkeringsavtal som motsvarar 0,56 parkeringsplatser per lägenhet. För att uppfylla ett parkeringstal av 0,6 för de

befintliga bostäderna krävs 300 parkeringsplatser, vilket i princip motsvarar det antal platser som finns kvar i området med en utbyggnad enligt föreliggande planförslag. Eftersom nuvarande parkeringsbehov motsvarar 0,6 platser per bostad bedömer stadsbyggnadskontoret att ett parkeringstal på 0,7 bör vara tillräckligt för de nya hyresbostäderna. Med ett parkeringstal på 0,7 för hyresbostäderna och 0,1 för studentbostäderna skapas ett behov av ca 70-80 parkeringsplatser, beroende på det slutgiltiga antalet lägenheter. Det antal parkeringsplatser som inte får plats inom planområdet löses genom att andra parkeringsplatser inom Stena Fastigheters bestånd i området effektiviseras samt genom att platser hyrs på långtidskontrakt i befintliga parkeringsdäck vid Vita Liljans väg, ca 500 m norr om planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden önskar en cykelparkeringsplats per boningsrum i projektet, vilket är uppfyllt för studentbostäderna. Antalet cykelparkeringsplatser för övriga bostäder (1,5) är väl tilltaget med hänsyn till att lägenheterna är små. Trafikkontoret instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning om att de föreslagna 250 cykelplatserna är tillfredställande.

Skönhetsrådets önskan att öka planområdet söderut för att ge mera förgårdsmark vid punkthusen är inte möjligt att uppfylla inom fastigheten och skulle inkräkta på den parkmark som nu ger ett bra avstånd mellan de boende i kedjehusen söder om området och den nya bebyggelsen. Gestaltningen av de nya bostäderna ska studeras vidare inför granskningsskedet i enlighet med skönhetsrådets önskemål. Punkthusens fasader ges en mera vertikal karaktär genom bearbetning av fasadindelningen och fönstersättningen. Lamellhusens fasader ges tydligare rytm genom en bearbetad fönsterplacering. Fasadmaterialalets kulör och omfattningen av tegel kontra exponerad ljus betongyta studeras ytterligare.

Fjärrvärmeledningen kan komma att beröras vid norra gaveln på det norra lamellhuset mot Frimurarvägen. Detta studeras närmare i bygglovsskedet när det är känt var en fjärrvärmecentral kommer att placeras i de nya byggnaderna. Transformatorstationen kommer att flyttas och Fortum har inga synpunkter på den nya föreslagna placeringen. Skanovas teleledning måste flyttas och ny placering utreds vid byggnationen.

Dagvatten kommer att infiltreras i områdets gröna ytor, och endast bräddavlopp ansluts till dagvattenledning enligt Stockholm Vattens remissvar.

Stadsbyggnadskontoret beklagar att förhållandena för de boende i kedjehusen söder om området inte behandlats i planbeskrivningen. På samrådsmötet redovisades dock en sektion som visar höjd och avståndsförhållande mellan de tillkommande bostadshusen och småhusen söder om parken. Denna sektion kommer att redovisas i planbeskrivningen som upprättas inför granskningen. Norr om kedjehusen ligger ett parkstråk med en gång och cykelväg som utgör del av stråken i cykelplanen. Nyexploateringen görs uteslutande på fastigheterna Tempelriddarorden 7,10 och 11 norr om parkstråket där det idag är parkeringsyta och exploateringen kommer inte att inkräkta på parkmarken. Idag ligger en del av vegetationen i kanten av parkeringsytan och flera av dessa träd kommer att



beröras av byggnationen. Mellan de nya byggnaderna planeras gröna gårdar där träd och buskar kommer att planteras.

Infiltration av dagvatten planeras också så att vattenförsörjningen för träden i parkområdets slutning säkerställs. Exploateringskontoret kommer också att se över trädbeståndet i parkområdet och genomföra en återplantering som bedöms lämplig i parkområdet som ersättning för träd som eventuellt behöver tas ner i parkområdets norra del.

Eftersom kedjehusen ligger söder om nybyggnaderna kommer solförhållandena i trädgårdarna inte att påverkas av exploateringen.

Remissinstanserna är i huvudsak positiva till förslaget och framför främst synpunkter i sak, såsom upplysningar om tekniska förändringar som ska ordnas och vilka normkrav som ska uppfyllas. Däremot reagerar de kringboende kraftigt mot förtätningen och den därmed upplevda kommande försämringen av förhållandena i deras bostadsområde. Främst gäller detta förlust av utsikt, ökad insyn, försämrade solförhållanden, grönytor som minskas och reduceringen av antalet parkeringsplatser.

I planförslaget har hänsyn tagits till att den nya bebyggelsen kommer att skärma den äldre. Mot söder placeras punkthus som släpper in solljus mellan byggnaderna på ett sätt som gör att ingen av de befintliga fasaderna bakom bebyggelsen skuggas hela dagen, utan skuggan kommer att vandra mellan olika fasadpartier. Mot Frimurarvägen har två korta lamellhus valts av samma skäl.

Sammantaget bedömer kontoret att planförslaget har anpassats till förutsättningarna på ett acceptabelt sätt och att konsekvenserna för de kringboende är rimliga i förhållande till det allmänna intresset att förse Stockholm med nya bostäder.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer byggnadernas arkitektoniska framtoning samt material- och kulörval att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

I övrigt föreslås inga förändringar av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Tidplan och fortsatt arbete

Om stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att förslaget ska ställas ut för granskning så bedömer kontoret att granskning kan ske under 2-3 kv. 2013. Beslut om antagande kan ske under 4 kv. 2013.

SLUT