

Utlåtande 2015:12 RII (Dnr 311-1744/2014)

Detaljplan för fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 m.m. i stadsdelen Sundby (ca 1 100 studentlägenheter)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 m.m. i stadsdelen Sundby (ca 1 100 studentlägenheter), Dp 2010-13517-54, antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med studentlägenheter på fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14. Totalt föreslås drygt

1 100 studentlägenheter fördelade inom ett långsmalt område mellan Mälarbanan och Bromstensvägen i stadsdelen Sundby, cirka 1000 meter från Spånga pendeltågsstation. Den nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning och en påtaglig förändring i stadsbilden i förhållande till nuvarande och kringliggande bebyggelse, som närmast utgörs av villa- och radhusbebyggelse.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Behovet av studentbostäder i Stockholm är stort. Staden har högt satta mål för studentbostadsbyggandet och ser det som högt prioriterat att tillskapa nya studentbostäder när staden växer. Det är därför mycket glädjande att mer än 1000 nya studentbostäder i ett kollektivtrafikhögt läge nu skapas. Det är ett viktigt tillskott för att utveckla Stockholm som studentstad.

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med studentlägenheter i stadsdelen Sundby. Totalt omfattar planen 1 100 studentlägenheter fördelade inom ett långsmalt område mellan Mälarbanan och Bromstensvägen med gångavstånd till Spånga pendeltågsstation.

Jag är övertygad om att det här tillskottet av bostäder kommer att öka kvaliteten och skapa en mer levande och attraktiv stadsdel.

I övrigt hänvisar jag till stadsbyggnadsnämndens utlåtande och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 m.m. i stadsdelen Sundby (ca 1 100 studentlägenheter), Dp 2010-13517-54, antas.

Stockholm den 28 januari 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Kerstin Tillkvist

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med studentlägenheter på fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14. Totalt föreslås drygt 1100 studentlägenheter fördelade inom ett långsmalt område mellan Mälar-banan och Bromstensvägen i stadsdelen Sundby, cirka 1000 meter från Spånga pendeltågsstation. Den nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning och en påtaglig förändring i stadsbilden i förhållande till nuvarande och kringliggande bebyggelse, som närmast utgörs av villa- och radhusbebyggelse.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2014

att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 november 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och syfte

Fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 är i privat ägo. Ferdinand 8 och 10 ägs av Comodo Real Estate AB, Ferdinand 14 ägs av Gelba Spånga AB. Området är beläget längs Bromstensvägen, en knapp kilometer sydost om Spånga centrum och pendeltågsstation. Det gränsar till Mälarbanan och utgör ett ca 400 meter långt smalt område mellan järnvägen och Bromstensvägen. Marken är idag avsedd för industriändamål. Fastighetsägarna vill i en planprocess pröva att ändra markanvändningen till bostäder. Man önskar uppföra studentbostäder i form av ett modulsystem.

Detaljplaneområdet är komplext ur hälso- och säkerhetssynpunkt med problematiska förutsättningar gällande risk till följd av transporter av farligt gods, buller, markföroreningar, svåra grundläggningsförhållanden m.m.

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av drygt 1 100 nya studentlägenheter inom ett långsmalt område mellan Mälarbanan och Bromstensvägen, cirka 1000 meter sydost om Spånga centrum med pendeltågsstation.



Orienteringskarta

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan "Promenadstaden" anges områdets pågående användning som verksamhetsområde. I översiktsplanen anges Spånga som en tyngdpunkt i stadsutvecklingen. Detaljplaneområdet är beläget omedelbart sydost om tyngdpunktsområdet.

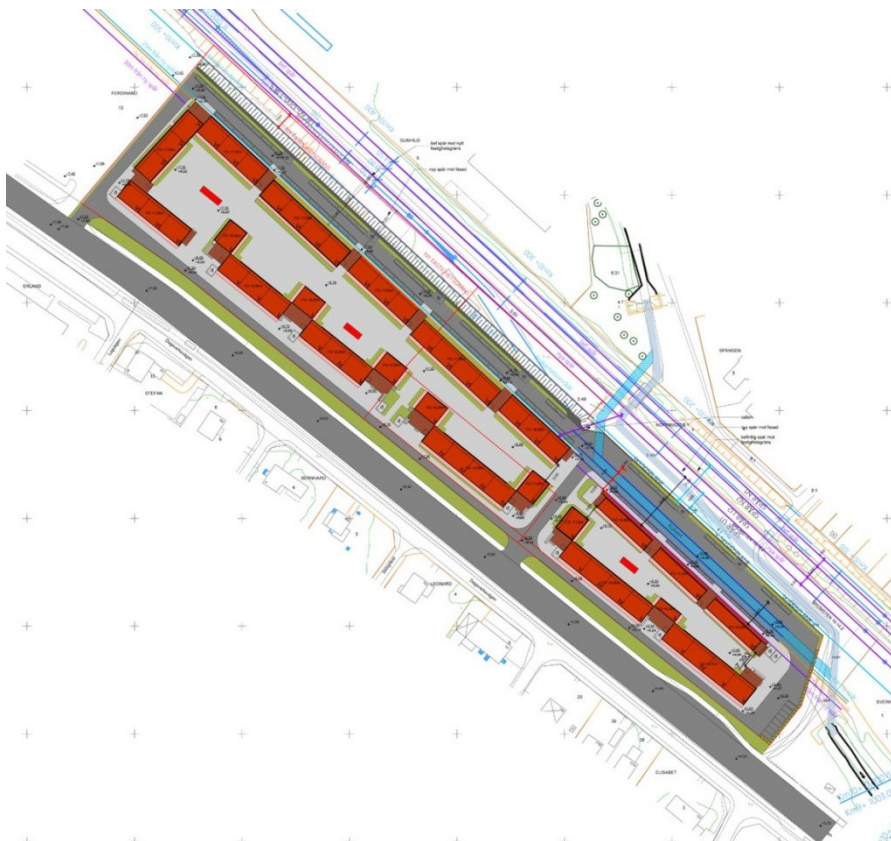
Detaljplan

För detaljplaneområdet finns två gällande detaljplaner. Fastigheten Ferdinand 14 i områdets nordvästra del omfattas av en detaljplan från år 2003 (DP 2003-15792A-54) som anger markanvändning handel, kontor och småindustri. Fastigheterna Ferdinand 8 och 10 omfattas av en stadsplan från år 1978 (PI 7848) som anger markanvändning industri.

Planförslaget

Förslaget innebär att nuvarande industribyggnader rivs och ersätts med byggnader för studentbostäder. Planområdet föreslås delas upp i två kvarter med angränsningsvägar runt om. Från Bromstensvägen föreslås de två befintliga infarterna behållas.

Mot Bromstensvägen ligger i de två kvarteren fem respektive två huskroppar i fyra och fem våningar. Några av huskropparna är ihopkopplade med trapphus och loftgångar. Mot gården är huskropparna vinklade för att skapa mindre gårdsrum.



Illustrationsplan

Byggnaderna är avsedda att uppföras som flerbostadshus av moduler, inrymmande fyra olika lägenhetstyper om 20 m² till 37 m².

Kommersiella lokaler och gemensamma ytor inryms i bottenvåningarna i områdets västra del, närmast Bällstavägen, om sammanlagt ca 1 500 kvm. Detaljplanen medger att lokalerna används för café, restaurant- och pubverksamhet liksom för butiker och gym. Inom området reserveras ca 120 kvm till gemensamma lokaler för studier och social samvaro.



Perspektiv från Bromstensvägen mot nordväst. Illustrationer Scharc Arkitekter AB

Byggnaderna utmed Bromstensvägen följer vägens höjder. Varierande byggnadshöjd och indragningar i husens övre plan ger en variation över den relativt långa sträckan som bebyggs.

Varje huskropp ges ett eget uttryck i form av färg på socklar och indragningar. Även balkongfronterna i glas ges olika färg för att skapa variationer inom de enskilda huskropparna.

De sammanbindande trapphusen, mellan de olika huskropparna, gestaltas och färgsätts för att dels binda ihop de olika huskropparnas individuella uttryck, dels utgöra markerade punkter i området. Entréerna markeras tydligt med stora grafiska symboler.



Perspektiv från Bromstensvägen mot sydost. Illustrationer Scharc Arkitekter AB



Perspektiv från angöringsvägen, med Mälarbanan till vänster och infarten från Bromstensvägen till höger. Illustrationer Scharc Arkitekter AB

Planprocessen

Programsamråd

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av programsamråd den 24 maj 2012.

15 yttranden kom in under samrådstiden. Flera kringboende var positiva till att området utvecklas från industriområde till bostadsområde. Samtidigt fanns en oro vad gäller främst buller- och vibrationer samt hur bebyggelsen ska gestaltas på ett bra sätt. Länsstyrelsen ansåg att planområdets läge inte är optimalt för bostäder och

konstaterade att planskissen i programskedet inte uppfyllde kraven på en godtagbar boendemiljö.

Flera bearbetningar gjordes av förslaget, bland annat efter Trafikverkets krav om skyddsavstånd från Mälarbanans spårområde.

Plansamråd och utställning

Plansamråd genomfördes under tiden den 2 mars – 16 april 2010 och nämnden godkände redovisning av plansamråd den 14 november 2013.

Detaljplaneförslaget var utställt under tiden den 25 juni – den 20 augusti 2014.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samråd och utställning

Nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. De kompletta skrivelserna finns i akten.

Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskreducerande åtgärder, buller och placering av skyddsmur/-plank i förhållande till den utbyggda Mälarbanan. Planförslaget har mötts av invändningar från boende i området som anser att byggplanerna inte skall godkännas, främst därför att det inte är lämpligt på grund av buller och vibrationer.

Trafikverket har lämnat ett omfattande yttrande under utställningen, som motsäger tidigare gjorda överenskommelser mellan Trafikverket, staden och fastighetsägaren/exploatören. Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande.

Vid ett möte mellan Trafikverket, Länsstyrelsen, fastighetsägaren/exploatören och staden diskuterades Trafikverkets krav för kvarteret Ferdinand, samt hur vi skulle gå vidare i planprocessen. Mötet resulterade i revideringar av planhandlingen.

Även Storstockholms Brandmyndighet har yttrat sig under utställningen. Vid ett möte mellan Brandmyndigheten, fastighetsägaren/exploatören och staden diskuterades Brandmyndighetens synpunkter, samt hur vi skulle gå vidare i planprocessen. Detta möte resulterade i ytterligare revideringar av planhandlingen, som också stämts av med länsstyrelsen.

Stockholm Vatten AB har framfört att Spångaåns kulvertering måste samordnas med denna detaljplans utbyggnad och Trafikverkets utbyggnad av Mälarbanan och den detaljplan som omfattar det arbetet. Stockholm Vatten föreslår kompletteringar till plan- och genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplaneområdet är komplext ur säkerhets- och hälsosynpunkt vilket behöver hanteras för att detaljplanen ska kunna bli möjlig att genomföra. Det behöver säkerställas i planen att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Ett förtydligande angående frågan om buller och åtgärder/ inglasning behövs, hur många lägenheter som berörs.

Trafikverket har yttrat sig utifrån riksintresset Mälarbanan och riksintresset Bromma flygplats. För Mälarbanan ställs krav på avstånd till bebyggelse. En god boendemiljö ur buller- och vibrationssynpunkt ska uppnås. Det är av vikt att de två projekten, genomförandet av den utställda detaljplanen och utbyggnaden till fyra spår på Mälarbanan, samordnas i tiden. Det är många praktiska och tekniska frågor som måste klaras ut. Trafikverkets uppfattning är att samordningsfrågorna inte är tillräckligt utredda. Detaljplanen bör synkroniseras med det pågående arbetet med

järnvägsplan för Mälärbanan, delen Duvbo-Barkaby. Ett avtal måste upprättas innan planen antas.

Storstockholms Brandförsvar (SSBF) har lämnat ett yttrande under utställningen. De är positiva till att stadsbyggnadskontoret beskrivit de föreslagna skyddsåtgärderna i planbeskrivningen samt skrivit in dessa som planbestämmelser i plankarta. Dock är riskhanteringen ottydligt beskriven och det bör förtydligas. SSBF anser att planbeskrivningen som beslutsunderlag inte är tillräckligt tydlig avseende om riskerna är acceptabla eller ej.

Det har varit oklart om SSBF:s fordon kan komma åt föreslagna byggnader. SSBF önskar att det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegfordon och stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att de frågeställningar kopplade till olika miljöaspekter som miljöförvaltningen lämnat i sitt MKB-underlag 2 dec 2010 för programområdet är väl tillgodosedda i förslaget under programsamrådet. Nämnden anser att en grundlig bullerutredning krävs, att marken måste saneras utifrån bostadsändamål och att Bällstaåns kemiska och ekologiska status inte får försämrats. På grund av bullernivåerna förutsätts att tyst sida skapas för samtliga lägenheter. Studentlägenheterna bör utformas så att sovrum/sovdel placeras mot tyst sida. De påpekar även vikten av cykelparkeringsplatser och ett bra cykelnät samt att energianvändningen i husen ska motsvara passivhus eller plushus.

Stockholm Vatten föreslår kompletteringar till plan- och genomförandebeskrivningen. De framför också att Spångaåns kulvertering måste samordnas mellan denna plans utbyggnad och Trafikverkets utbyggnad av Mälärbanan och den detaljplan som omfattar det arbetet.

TeliaSonera Skanova Access AB, Fortum Distribution AB och Fortum värme har lämnat yttranden av teknisk karaktär.

Lantmäterimyndigheten har inga övriga synpunkter på planförslaget men föreslår kompletteringar av fastighetsjuridisk art till plankarta och genomförandebeskrivning.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser att förslaget tagit hänsyn till och anpassat de planerade byggnaderna till omgivande bebyggelse genom att föreslå bebyggelse i 4, 5 och 6 våningar. De är tveksamma till om 100 p-platser är tillräckligt. Bostäderna hamnar långt från närmaste tillgängliga kvarterspark, en långsmal parkmark intill Bromstensvägen är inte detsamma som en kvarterspark.

Trafikförvaltningen, SLL, beskriver bland annat att området har en hög tillgänglighet till det regionala och lokala kollektivtrafiksystemet.

Trafikkontoret förordar maskinell hämtning av avfall med stationär sopsug.

Stadsmuseet har inga synpunkter på att nuvarande industri- och verksamhetsbyggnader rivs, men vill att hänsyn tas till eventuella äldre byggnader/magasin samt stickspår. De anser även att det krävs en omsorgsfull utformning av den nya bebyggelsen såväl gestaltningsmässigt som volymmässigt.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet förespråkar fortsatt användning för området med lätt industri och de avstyrker förslaget till detaljplan. Behovet av billiga

studentlägenheter är mycket stort, men nyckeln till framgång med exempelvis modulbaserade lägenheter, är att de ska vara billiga och bra. Skönhetsrådet menar att byggnadstekniken som använts i planförslaget ska kunna locka till en oänsad kreativitet och att det bör vara möjligt att använda intressanta lösningar för byggandet inom samma budgetramar som projektet kalkylerats med i dagsläget.

Övriga remissinstanser har inga erinringar.

Boende i stadsdelen är försiktigt positiva till förslaget och gläder sig åt att det nedgångna området görs iordning. Samtidigt framförs vissa invändningar mot förslaget. Man anser att det är en onödigt hård exploatering och att området inte är lämpligt för bostäder på grund av risker, buller och vibrationer. Man uttrycker oro för trafikproblem på intilliggande gator samt för att studentbostäder kan innebära en stor omsättning av boende.

Revidering efter utställning

Efter utställningen har planförslaget reviderats, huvudsakligen enligt nedan:

I planen ändras planområdesgränsen mot Bromstensvägen så att den följer fastighetsgränserna. Den befintliga parkmarken mellan kvarteret och gatan utelämnas. Nödvändig ändring av gatumark för anslutning till kvarteret kvarstår inom planområdet.

Att ett skyddsplank utmed fastighetsgränsen i den södra delen mot järnvägsområdet krävs, liksom en skyddsmur utmed fastighetsgränsen i den norra delen mot järnvägsområdet förtydligas. Skyddsmur respektive skyddsplank ska anordnas till en lägsta höjd av 2,5 meter över ny marknivå och ansluta tätt mot marken. Bestämmelsen "Lofthögar ska utformas så att deras funktion som utrymningsvägar säkerställs" tas bort.

U-området för omläggning av Spångaåns kulvertering utökas.

I planbeskrivningen införs: "Stockholm Vatten accepterar inte lättfyllning ovan eller kring sina ledningar. Hur den nya kulverten ska grundläggas måste utredas vidare, kalkcementpelare eller pålning kan bli aktuellt." Motiveringen till krav på brandklassade fönster förtydligas, liksom till bullerdämpning genom inglasning vid fönster och balkonger.

I genomförandebeskrivningen förtydligas: "Utöver avtal med staden avser exploatören att teckna avtal med Trafikverket för att säkerställa genomförandet och rättigheten för Spångaåns flytt, "Ett avtal om förändring av plankorsningen vid Fristadsvägens förlängning avses träffas mellan Trafikverket och exploatören" samt "Stockholm Vatten medverkar i projekteringen och godkänner lösningar av ny kulvert för Spångaån men ansvarar inte för projektering av hela sträckan."

I genomförandebeskrivningen införs: "Exploatören ansvarar för den kulverterade delen inom detaljplaneområdet (inkl projektering och anläggning)" och "Trafikverket ansvarar för genomförandet av ny kulvert för Spångaåns flytt föranlett av Mälarbanans utbyggnad" Att "Trafikverket ansvarar för ny kulvert för Spångaån under Mälarbanan samt anslutning till befintlig kulvert på norra sidan (inkl projektering och anläggning) utanför planområdet" och att "exploatören ansvarar för projektering av ny kulvert för Spångaån. Stockholm Vatten medverkar i projekteringen och godkänner lösningar" införs också.

Synpunkter inkomna under utställningen som tillgodosetts

Efter utställningen har planförslaget reviderats med beaktande av Trafikverkets,

länsstyrelsens och Stockholm Vattens utställningsyttranden. Den reviderade planen har underhand stämts av med Länsstyrelsen, som godtar revideringarna.

Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts

Förslaget har mötts av visst motstånd från boende i området. De som framfört att området inte är lämpligt för bostäder på grund av risker, buller och vibrationer och de som uttryckt oro för trafikproblem på intilliggande gator samt för att studentbostäder kan innebära en stor omsättning av boende har inte fått gehör för sina synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Planarbetet har bedrivits i nära samarbete med ansvariga på Trafikverket för Projekt Mälarbanan. Kontoret bedömer att nödvändig anpassning till föreslagna utbyggnad av riksintresset Mälarbanan klaras, liksom kraven på hälsa och säkerhet och att förslaget därför kan genomföras.

Kontoret gör bedömningen att tillräckligt skydd mot störningar och tillräcklig reducering av risker ska kunna uppnås genom föreslagna planbestämmelser, och att det allmänna intresset om hälsa och säkerhet därmed kan klaras.

Kontorets sammanfattande bedömning är att med föreslagna förändringar kan en godtagbar boendemiljö skapas, trots buller och trånga gårdar.

- Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.
- Med anledning av utbyggnaden av Mälarbanan till fyra spår kommer Spångaåns dagvattenkulvert att behöva flyttas närmare Bromstensvägen, vilket innebär ett nytt läge inom kvarteret Ferdinand. I planen är ett u-område för kulverten infört.
- Markföreningar efter tidigare industriverksamhet är en väsentlig miljöfråga. I planen är bestämmelse införd om att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bostadsändamål har säkerställts. Miljöförvaltningen hade tillsyn över tidigare verksamheter, och ska godkänna sanering inför bostadsbyggande.
- Grundläggningsförhållandena är svåra eftersom marken till stor del består av lera. Planbestämmelse har införts om att grundläggnings- och uppfyllnadsarbeten ska utföras på ett sätt som är förenligt med störningskänsliga konstruktioner, verksamheter och utrustningar i närområdet.
- Både tågtrafiken på Mälarbanan och biltrafiken på Bromstensvägen alstrar buller. Planbestämmelse har införts för att säkerställa att riktvärden för buller klaras.
- Inom planområdet finns även risk för vibrationer. Högsta tillåtna nivåer för stömljud i boningsrum och vibrationsnivåer i bostäder har säkerställts genom planbestämmelser.

– På Mälarbanan transporteras farligt gods och det finns risk för urspårning. Utbyggnaden av Mälarbanan kan innebära fler transporter med farligt gods. På Bromstensvägen förekommer transport av bensin.

Följande riskreducerande åtgärder mot Bromstensvägen har införts som planbestämmelse:

- Avåkningsskydd
- Skyddsmur i fastighetsgräns samt höjdsättning av marken vid infarterna till kvarteret, för att hindra brandfarlig vara att rinna mot byggnaderna

- Obrännbar fasad

Följande riskreducerande åtgärder mot Mälarbanan har införts som planbestämmelse:

- Obrännbar fasad och brandklassade fönster
- Skyddsplank i fastighetsgräns, mot urspårning, tättslutande mot

marken och till en lägsta höjd av 2,5 meter över ny marknivå (i planområdets sydöstra del)

- Skyddsmur i fastighetsgräns, mot urspårning, tättslutande mot marken och till en lägsta höjd av 2,5 meter över ny marknivå (i planområdets nordvästra del)

– Ventilationssystem till bostäderna bör utformas så att tilluften tas in via don placerade vända från Bromstensvägen och järnvägen. En bestämmelse om detta införs i planen.

– Spångaån, som är recipient för dagvatten i området, kan svämma över i olika avsnitt. Planområdet är höjdsatt så att översvämningsrisken minimeras.

Planbestämmelse har införts om att byggnaderna ska utföras så att naturligt översvämnande vatten upp till nivån + 5,0 meter över nollplanet inte skadar byggnaden eller på annat sätt påverkar den negativt.

– Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten för Spångaån.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget, med gjorda revideringar, kan genomföras.

Kontoret vidhåller den tidigare gjorda bedömningen och anser att framförda invändningar inte föranleder omprövning av förslaget. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till KF för antagande.