

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Sävlången 2 m fl i stadsdelen Årsta i Stockholm Dp 2014-08781

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av sex flerbostadshus med cirka 270 nya bostäder, en ny förskola söder om Tvärbanan, en ny allmän återvändsgata norr om Tvärbanan samt möjliggöra flytt och upprustning av ett allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan.

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-09-14 – 2016-10-12. Under granskningstiden inkom sexton yttranden varav tre yttranden från privatpersoner. Privatpersonerna är negativt inställda till planförslaget och önskar att det inte genomförs. Övriga remissinstanser är i stort sett positivt inställda till planförslaget och önskar att några mindre justeringar och ändringar görs innan detaljplanen antas.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

Plankarta

- Avgränsning av byggrätten inom förskolefastigheten norr om tvärbanespåret justeras

- Byggrätt för cykelparkering inom området med markanvändning "Bostäder" norr om tvärbanespåret justeras
- Avgränsning av bestämmelse "n1" (Tallar med en stamdiameter över 20 cm får tas bort endast av ålders- eller sjukdomsskäl) inom förskolefastigheten norr om tvärbanespåret justeras
- Avgränsning av planbestämmelse "u1" (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar) har minskats
- I planbestämmelser under rubriken "Begränsningar av markens bebyggande" ändras marknivå i planbestämmelse "u2" från 23,0 meter till 23,5 meter.

Planbeskrivning

- Inga ändringar

I övrigt föranleder inkomna synpunkter några mindre och redaktionella ändringar av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kan ge ett värdefullt tillskott av nya bostäder samt kan öka attraktivitet av stadsdelen Årsta genom anläggning av ett nytt gångstråk med passage under Tvärbanan. Dessutom möjliggör planförslaget utbyggnad av en befintlig samt byggnation av en ny förskola. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av sex flerbostadshus med cirka 270 nya bostäder, en ny förskola söder om Tvärbanan, en ny allmän återvändsgata norr om Tvärbanan samt möjliggöra flytt och upprustning av ett allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan. Dessutom bekräftar detaljplanen byggrätten för två befintliga punkthus söder om Tvärbanan och en befintlig förskola i norra delen av planområdet samt ändrar förskolans fastighetsgränser. Planen utgör en del av ett övergripande planeringsarbete för en större förtätning söder om tullarna och i Årsta. År 2005, i samband med nedgrävning av en kraftledning norr om tvärbanan, togs ett program fram för Årstastråket med planer för ny bebyggelse. Detaljplanearbetet för Årstastråket är indelat i tre etapper. Denna detaljplan ingår i etapp 2 som omfattar norra och södra sidan om spårvägen tvärbanan från Rämensvägen/ Sandfjärdsgatan i väster till Johanneshovsvägen i öster. Hela etapp 2 föreslås innehålla cirka 1000 lägenheter.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-09-14 – 2016-10-12. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-09-14. Planförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, i Årsta bibliotek 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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum värme har inga anmärkningar på planförslagets utformning. Dock efterfrågar de att de tidigt blir delaktiga i genomförande-processen och att åtgärder i deras distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme men bekostas enligt avtal av byggherre.

Trafikverket

Trafikverket anser att det i planen saknas vidare utredning av skyddsåtgärder för att förhindra påverkan på grundvattennivåer vid planens genomförande och om befintliga kontrollprogram-anläggningar påverkas eller ej. För att kunna bevaka dessa frågor har Trafikverket begärt att staden ingår avtal med verket kring dessa frågor. Trafikverket förutsätter att ett sådant avtal träffas innan detaljplanen förs till antagande. Trafikverket har i övrigt inga ytterligare synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dialog mellan Stockholms stad och Trafikverket har förts under planarbetet. Stockholms stad har skickat förslag till avtalet och inväntar svar från Trafikverket. Avtalet ska träffas innan detaljplanen antas.

Stockholm läns landsting (SLL)

SLL belyser att planbeskrivningen bör justeras till att den likt samrådsredogörelsen ska utgå från Infrastrukturpropositionen

1996/97:53 och inte gällande förordning för trafikbuller (som står i planbeskrivningen). För dagvattenhanteringen gäller att det norra området utformas så att inget dagvatten når tvärbanans vall vid högflödesepisoder såsom 10-årsregn. Trafikförvaltningen anser att grundläggningsarbetena bör genomföras i enlighet med SL:s föreskrifter, för att den planerade exploateringen inte ska påverka befintlig tvärbaneanläggning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bestämmelser som berör trafikbuller kompletterades i granskningskedet. Eftersom den nämnda av Trafikförvaltningen förordningen knyter an till befintliga bestämmelser i plan- och bygglagen gäller förordningen för detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015. Den aktuella detaljplanen påbörjades innan det nämnda datumet.

Frågan gällande dagvattenhanteringen kommer staden och byggherrarna arbeta med i kommande skede.

Grundläggningsarbetena kommer att genomföras i enlighet med SL:s föreskrifter, för att den planerade exploateringen inte ska påverka befintlig tvärbaneanläggning

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget emot föreliggande planförslag.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har inget emot föreliggande planförslag och anmärker att dialog mellan Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret fördes under granskningstiden.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten lämnar granskningsyttrande gällande två aspekter (1) Markreservat och (2) Byggrätt och fasad mot allmän plats. Myndigheten menar att ett markreservat som är bredare än den tänkta rättigheten skapar oklarhet kring vad som gäller ifråga om markreservatets utbredning och möjlighet till inlösen. De anser därför att markreservatet bör överensstämja med den bredd som den allmänna gång- och cykelvägen ska ha. Vidare anser Lantmäterimyndigheten inte att en byggrätt inom fastigheterna Ormlången 5 och Ormlången 6 ska planeras i direkt anslutning till allmän plats då det kan skapa problem t.ex. vid fasadskötsel i och med att marken är kommunalt ägd medför att det krävs polistillstånd för att sätta upp ställningar etc.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utrymmet med markreservat för gångpassagen under tvärbanebron förblir oförändrat. Detta görs för att den exakta placeringen av passagen kommer att bestämmas i senare skede.

Stadsbyggnadskontoret håller med Lantmäteriförvaltningen om att en byggrätt inte bör planeras i direkt anslutning till allmän plats då det kan skapa problem t.ex. vid fasadskötsel. Tyvärr har inte Stockholms stad inte kunnat komma överens med fastighetsägarna gällande markförsäljningen.

Sisab

Sisab motsätter sig det prickmarkerade n1-området mot Bråviksvägen, som kommer innebära att uppförande av byggnad och komplementbyggnad förbjuds och att tallar med stamdiameter över 20 cm bara får avlägsnas av ålders- eller sjukdomsskäl. SISAB ser framtida behov av att kunna bygga upp det befintliga sophuset till ett större miljöhus och värna om angöringsfunktioner som idag finns längs gång- och cykelvägen och Bråviksvägen. För x3-området anser Sisab att byggrätten bör gå fram till x3-området, eller tätt intill gång- och cykelvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggrätten inom förskolefastigheten justeras och utbredning av området med bestämmelse ”n1” som innebär trädskydd justeras på plankartan så att Sisabs önskemål om ändringar tillgodoses.

Stadsmuseet

Stockholm stadsmuseums sammanfattade bedömning är att placeringen och utformningen inte tar hänsyn till kvalitéerna i den befintliga bebyggelsestrukturen, samt att det idag saknas underlag för att bedöma påverkan av intrånget på fornlämningarna övriga historiska lämningar. Bebyggelsen norr om spårområdet eventuellt kan komma att påverka/radera Valla torp och andra lämningar, samt att bebyggelsen kan göra intrång på Göta landsväg (väg mellan Stockholm och Götalandskapen, troligen medeltida) (RAÄ Sthlm 227). Stockholms stadsmuseum påpekade i samrådet att det råder oklarheter kring Göta landsväg (RAÄ Sthlm 227) sträckning, liksom övriga fornlämningar (typ och antal) som finns norr om spårområdet (RAÄ 76:1, 76:2 och 76:3). Någon arkeologisk undersökning av dessa finns inte med i granskningshandlingarna varvid museet fortfarande bedömer att frågan ännu inte är helt utredd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Beslut om undersökningar av fornlämningar samt deras eventuella borttagande tas av Länsstyrelsen. Stockholms stad och

byggherrarna för en dialog med Länsstyrelsen gällande hanteringen av fornlämningarna.

Stadsbyggnadskontoret planerar inte föreslå några ändringar för bebyggelse. Kontoret stödjer planförslagets koncept för bebyggelsens placering och volymer.

Stockholm vatten

Stockholm Vatten AB noterar följande avvikelser i planförslaget:

- u-område för va-ledningskulvert under Tvärbana, i detaljplanen markerad som u2, är i detaljplanen begränsad i höjddled till +23,0 meter. Den i dagsläget projekterade nivån för överkant kulvert ligger på ca +23.30 meter och bryter då mot föreslagen planbestämmelse.
- För att möjliggöra åtkomst via dörr till kulverts södra ända så krävs en marknivå på högst +20,7 meter. Marknivån som är redovisad i planförslaget är +20,9 meter. Samordning av dessa divergerande markhöjder måste till så att detaljplan ej hindrar åtkomst av kulvert framöver.
- Höjdsättningen för ny väg samt parkmark direkt väster/sydväst om fastigheten Ormlången 6 är gjord så att en instängd lågpunkt bildas alldeles inpå huskroppen. Pga. vägens höga läge i förhållande till lågpunkten så kan inte ansamlat vatten i lågpunkten avledas till det allmänna dagvattennätet i gatan. Stockholm Vatten VA AB anser att höjdsättning inte följer Stockholm Stads dagvattenpolicy – och strategi och att en gemensam, för fastighetsägaren säker lösning, måste utformas.

Enligt Stockholm vatten bör ovanstående punkten bör utredas och klargöras innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

På plankartan, i planbestämmelser under rubriken ”Begränsningar av markens bebyggande” ändras marknivå i u2-bestämmelsen från 23,0 meter till 23,5 meter.

Den nämnda marknivån 20,9 meter ändras till 20,7 meter för att inte hindra åtkomsten till kulvert.

Arbete med höjdsättningen kommer att fortsätta efter detaljplanens antagande. De flesta av höjderna är illustrerade höjder, inte föreskrivna; det innebär att de inte är bindande och kan ändras efter planens antagande.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har som inget att erinra mot detaljplanen.

Luftfartsverket vill dock uppmärksamma på att detta detaljplaneområde ligger i utkanten av skyddsområdet för Luftfartsverket radarstation i Bällsta. Högsta tillåtna byggnadshöjd, påbyggnader som antenner, master, torn, ventilation och hisschakt inkluderat, är 92 meter över havets medelvattennivå inom aktuellt planområde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att den planerade bebyggelse har maximal höjd som är under 92 meter över havets medelvattennivå.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har tidigare yttrat sig om denna detaljplan i samrådsskedet och inte har något ytterligare att tillägga.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen samt besvärberättigade**Boende 1, Sandfjärdsgatan 109**

Personen motsätter sig planförslaget, eftersom den anser att det finns redan idag är för mycket trafik i Årsta och att den föreslagna bilvägen kommer medföra sämre luft och buller, särskilt för den förskola som finns i närheten. Att avlägsna det grönområde som idag finns inom planområdet och ersätta det med en väg minskar möjlighet till rekreation, vilket personen menar kan ha negativ påverkan för folkhälsan. Planförslaget förmodas även ha negativa effekter för dagvattenhantering. En bättre plats före exploatering bedömer personen är Årsta industriområde.

Boende 2, Bråviksvägen 23

Personen anser att ytan mellan spårvägen och husen på Bråviksvägen är för liten för att bebyggas och att det kommer bli trångt med trottoar, parkeringsplatser och punkthus med hyra lägenheter och garage. Personen hävdar att människan mår bra av att det finns oexploaterade ytor och tomrum för ögonen att vila på. Personen har även synpunkter på att smalare längre hus skulle göra sig bättre stilmässigt och bidra till mindre skugga. Dessutom framför personen önskemål om att bevara ett flertal träd på platsen; en tall på sydsidan av fastigheten Bråviksvägen 23-27 eftersom den anses ge karaktär åt platsen och insynsskydd åt boende samt fruktträd som finns längs gångvägen till tvärbanan, som anses glädja boende och dagis barn.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området finns i en relativt glesbebyggd stadsdel nära till innerstaden och med tillgång till spår-bunden kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de få negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Både dagvattenutredning och trafikutredning har tagits fram och utredningarna visar på att de förändringar som tillkommer vid genomförande av planförslaget kommer att kunna hanteras och inte kommer innebära påtagliga negativa effekter för dem som bor inom och intill planområdet.

Övriga, ej sakägare

Person 1, Sandfjärdsgatan 26a

Personen anser att det är olämpligt att exploatera ett av de fåtal befintliga grönområdena i Årsta, som dessutom har en fornminnesplats. De förskolor som finns i anslutning till närområdet använder grönområdet för utflykter och lek. Personen hänvisar till att forskning pekar på att människors psykiska och fysiska hälsa förbättras om det finns lättillgängliga naturområden nära bostäder och att det inte gäller anlagda parker utan redan existerade grönområden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området finns i en relativt glesbebyggd stadsdel nära till innerstaden och med tillgång till spår-bunden kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de få negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bättre standard av grönytor inom planområdet och i planområdets närhet är positivt för barn. Nya parker planeras i närheten till planområdet. Dessutom förbättrar planförslaget tillgång till redan befintliga grönytor.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- följa "Årstastråket, program för ny bostadsbebyggelse" från 2005" och inte frånga stadsstrukturer föreslagna i programmet

- tillämpa högre exploateringstal
- minska exploateringsgraden så att fornlämningarna skulle behållas
- inte bebygga planområdet eller bygga längre bort från de befintliga bostadshusen
- ändra bebyggelseförslag för området söder om Tvärbanan
- inte bygga punkthus söder om Tvärbanan
- ändra byggnadstypologi från punkthus till lamellhus i området norr om Tvärbanan
- ändra placeringen/lösningen för den nya förskolan
- bygga tillfälliga skolpaviljonger inom planområdet
- anpassa passagen under Tvärbanan för cyklister
- ändra gatustrukturen
- bygga plankorsning mellan gångstråket och Tvärbanan istället för passage under Tvärbanan
- att se över bil- och cykelparkeringslösningar
- att tillämpande en annan parkeringsnorm för bilar och cyklar

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt förändra förslaget till detaljplan. Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för boende i närområdet, så även i det aktuella fallet.

Många av synpunkterna som inkommit under samrådet och granskningen har övergripande rört frågor kring planprogrammet, husens utformning och placering, ledningar och fornlämningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget ligger i huvudsak i linje med en uttalad strategi i den kommuntäckande översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret finner placering och volym väl avvägd i förhållande till platsens förutsättningar, befintlig bebyggelse och de allmänna ytorna. Skuggning från den nya bebyggelsen ned till bostäderna bedöms inte utgöra ett problem på grund av de nya husens placering i relation den befintliga bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret anser att det är angeläget att den nya bostadsbebyggelsen kan komma till stånd och att den har goda förutsättningar att bli en väl integrerad del av stadsdelen Årsta. Frågor kopplade till närheten och eventuella påverkan Tvärbanan har diskuterats med Trafikverket.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Förslaget tillför bostäder och förskoleplatser samt möjliggör omläggning och

upprustning av ett gångstråk och gångpassage i stadsdelen, vilket är positivt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

Martin Edfeldt
planchef

Maria Borup
stadsplanerare