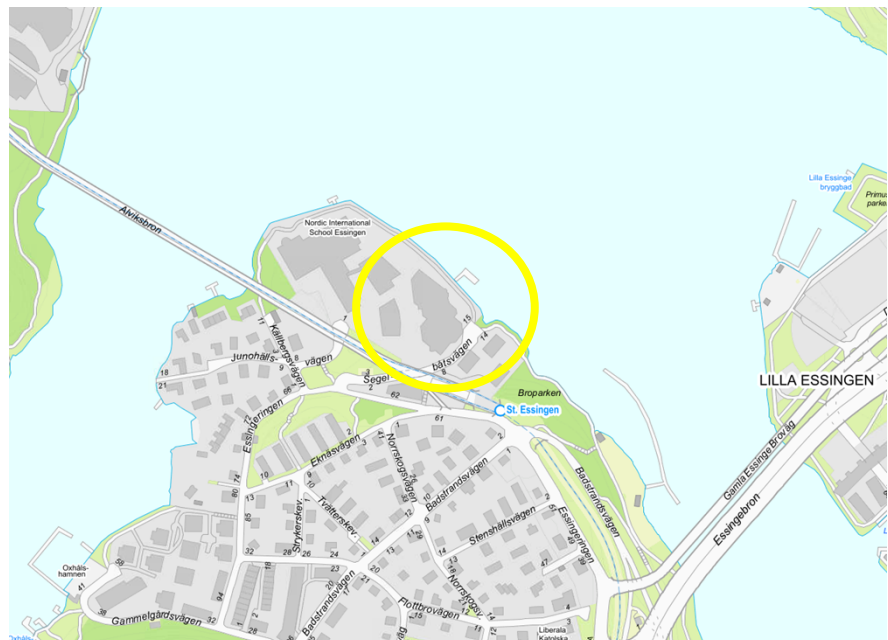


Samrådsredogörelse Detaljplan för Ångtvätten 16 m.fl. i stadsdelen Stora Essingen, Dp 2020-11437



Planområdets läge på Stora Essingen markerat med gul cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av området med cirka 200 bostäder, förskola och verksamhetslokaler för centrumändamål. Tillkommande bebyggelse ska anpassas utifrån stadssiluetten samt mötet med befintlig bebyggelse och strandpromenad. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering. Ett vidare syfte är även att stärka och ta tillvara platsens kvalitéer så som närheten till vatten och kollektivtrafik. Utvecklingen av området ska bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum samt förbättra orienterbarheten inom området.

Huvuddrag

Planområdet utgör del av ett område norr om Alviksbron på Stora Essingen som ska utvecklas till en blandad, levande och trygg stadsdel i enlighet med översiktsplanen. I detta ingår att ett nytt kvarter med bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola ska prövas på platsen, samt att pröva hur ytor i anslutning till kvarteret kan utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu-, torg- och parkmiljöer. Planförslaget innebär en rivning av befintlig byggnad. Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 19 december 2023 och den 12 februari 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Kungsholmen tisdag den 19 december 2023. Samrådsmöte hölls onsdagen den 24 januari 2024 i Tekniska nämndhuset där cirka 30 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt cirka 50 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Yttranden berörde främst frågor kopplade till föreslagen rivning, påverkan på närmiljön av föreslagen bebyggelse samt olika tekniska frågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som främst berörde miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, buller, markföroreningar och översvämningssrisk. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om trafik, dagvatten, avfallshantering, teknisk infrastruktur, kulturmiljö, hållbarhetsfrågor samt geoteknik. Från de privatpersoner och föreningar som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter främst om föreslagen bebyggelses omfattning, utbredning och volym, olägenheter för närboende, rivningen av befintlig byggnad, trafik och parkering, naturvärden, vikten av att bevara Lärarbryggan samt störningar under byggtiden.

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bland annat rivning och bevarande/utveckling av befintlig byggnad samt förslagens påverkan på närmiljön kunnat identifieras.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen utveckling som bedöms kunna tillskapa många positiva värden på platsen. Privat kvartersmark omvandlas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu-, torg-, och parkmiljöer, orienterbarheten inom området förbättras och ett kommunalt övertagande av den så kallade Lärarbryggan, som är en viktig målpunkt på Stora Essingen, möjliggörs.

Tillkommande bostäder utgör ett viktigt bidrag för att uppnå Stockholms bostadsmål. Planförslaget är därtill förenligt med översiktsplanens intentioner om en utveckling av området med blandad bebyggelse och funktioner. Tillkommande bostäder medför att platsen befolkas under fler av dygnets timmar vilket bedöms kunna bidra till ökad upplevd trygghet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och till viss del tillmötesgås i det fortsatta arbetet, genom vidare arbete med volymhantering och gestaltning av ny bebyggelse samt framtagande av kompletterande och fördjupade underlag avseende bland annat återbruk, Lärarbryggans status och framtida utformning samt tekniska frågor. Kontoret kan konstatera att en rivning av befintlig byggnad medför klimatpåverkan och påverkan på kulturmiljövärden. Den samlade bedömningen och

avvägningen är dock att ett större tillskott av nya bostäder, service och utvecklade stadsrum i kollektivtrafikhärla läge, där befintlig infrastruktur kan nyttjas, är värden som tillsammans med svårigheter att omvandla befintlig byggnad till bostäder kan motivera en rivning och förändringar i närmiljön. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är lämpligt att pröva vidare i fortsatt planprocess.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvatten/Skyfall samt MKN för vatten
- Risk
- Buller
- Markföroreningar
- Geoteknik
- Naturvärden, fågelinventering med mera
- Avfallshantering
- Bebyggelsens utformning; Volymhantering, gestaltning av fasader med mera.
- Utformning av allmän plats och vattenområden
- Lärarbryggan; Satus på befintlig anläggning samt framtida utformning.
- Återbruk
- Friytor
- Räddningstjänstens åtkomst vid insats/utrymningsstrategi
- Trafik och parkering

I övrigt kommer redaktionella justeringar och anpassningar ske av plankarta, planbeskrivning och underlag. Uppdaterade och kompletterande utredningar kommer att tas fram för att tillgodose inkomna yttranden.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

Flera remissinstanser ser positivt på utvecklingen i sig men framför synpunkter i olika sakfrågor som utvecklas i avsnitt nedan. *Flera remissinstanser och föreningar* ställer sig kritiska till föreslagen rivning av befintlig byggnad och framhåller negativa konsekvenser i form av klimatpåverkan, påverkan på kulturmiljövärden med mera. En utveckling där Lärarnas hus bevaras och tillförs nya funktioner lyfts fram som ett mer hållbart alternativ. *En remissinstans* anser att höjden på den nya bebyggelsen bör trappas ner mer mot vattnet och att bebyggelsen ser ut att tränga sig på strandpromenaden i för stor grad.

Huvuddelen av de *privatpersoner och bostadsrättsföreningar* som inkommit med yttranden anser att planförslaget innebär en alltför hög exploateringsgrad samt att byggnaderna är för höga och placeras för nära i förhållande till befintlig bebyggelse, med negativ påverkan i form av brutna siktlinjer/utblickar över vattnet, skuggverkan, insyn med mera. Kritik framförs främst mot föreslagen U-formad byggnad närmast Tvärbanan. *Flera privatpersoner och bostadsrättsföreningar* anser att planförslaget behöver omarbetas avseende höjdbegränsningar, placering och volymhantering i förhållande till befintliga bostadshus. *En bostadsrättsförening* framhåller att lägre bebyggelse skulle passa bättre in i stadsbilden och den bebyggelse som präglar Stora Essingen. *Flera privatpersoner och en bostadsrättsförening* lyfter fram att Lärarbryggan är omtyckt, välanvänd och viktig att bevara för framtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser planförslaget som en viktig del i att nå stadens bostadsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bedöms kunna tillföra många positiva värden på platsen. Mark inom planområdet som idag är privat kvartersmark, däribland parkstråket längs vattnet, kan tas över och utvecklas till allmänna

ytor med kommunalt huvudmannaskap. Detta skapar möjligheter till att utveckla nya, attraktiva vistelseytor/mötesplatser, trafiksäkra kopplingar och förbättra orienterbarheten för gående inom området. Kontoret anser att det exempelvis är viktigt för de många barn och unga som rör sig från Tvärbanan till skolor inom angränsande fastigheter. Planförslaget möjliggör även ett kommunalt övertagande av den så kallade Lärarbryggan som kontoret bedömer vara en viktig målpunkt på Stora Essingen, något som många privatpersoner även lyfter fram i inkomna yttranden. Lärarbryggan utgör idag en privat anläggning, med ett kommunalt övertagande kan tillgängligheten till bryggan för allmänheten och stadens rådighet över anläggningen säkras. Planförslaget är därtill förenligt med översiktsplanens intentioner om en utveckling av området med blandad bebyggelse och funktioner. Tillkommande bostäder medför att platsen befolkas under fler av dygnets timmar vilket bedöms kunna bidra till ökad upplevd trygghet.

Kontoret kan konstatera att planförslaget innebär en genomgripande förändring av planområdet och närmiljön med ny bebyggelse som påverkar skuggförhållanden, siktlinjer/utblickar mot vattnet för närboende med mera. Att bo och verka i en växande stad för med sig konsekvenser, där enskildas boendemiljö behöver vägas mot det allmänna behovet av till exempel fler bostäder, service och allmänna platser. Till viss del behöver därför förändringar i boende- och närmiljö tålas. I en detaljplan görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och de olägenheter som detaljplanen för med sig för den enskilda behöver vägas mot den allmänna nytta som planen ger. Kontoret gör bedömningen att planförslaget är i nivå med vad som behöver accepteras i ett område utpekad som stadsutvecklingsområde i stadens översiktsplan och i en tät och växande storstadsregion. Planförslagets konsekvenser för närboende utreds under planarbetet och kommer fortsatt att vara en del av den sammanvägda bedömningen mellan allmänna och enskilda intressen. Inför granskningen kommer planförslaget att bearbetas avseende bebyggelsens volymer för att förslaget ska harmoniera på ett bättre sätt med sin omgivning.

Kontoret kan konstatera att en rivning av befintlig byggnad medför klimatpåverkan och påverkan på kulturmiljövärden. Den samlade bedömningen och avvägningen är dock att ett större tillskott av nya bostäder, service och utvecklade stadsrum i kollektivtrafiknära läge, där befintlig infrastruktur kan nyttjas, är värden som tillsammans med svårigheter att omvandla befintlig byggnad till bostäder kan motivera en rivning och förändringar i närmiljön. Möjligheter till återbruk av material kommer att studeras och inarbetas i förslaget inför granskningen.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet lyfter fram att punkthusen inordnar sig väl i stadssiluetten. Rådets uppfattning är dock att den redovisade planformen, avseende det u-formade huset, inte ger önskade stadsbildskvaliteter.

Flera privatpersoner anser att det är positivt att kvarterets utformning delvis bygger vidare på befintlig typologi och planmönster inom den angränsande fastigheten Tvålen 6, men anser bebyggelsen är för storskalig, är placerad för tätt och inte passar in på Stora Essingen. Flera privatpersoner anser att föreslagen ny bebyggelse borde anpassas till höjden på befintliga punkthus. En bostadsrättsförening anser att planerad bebyggelse arkitektoniskt ska anpassas för att smälta in med befintlig bebyggelse på Stora Essingen. En privatperson anser att det är att föredra om det byggs i nyfunktionalistisk stil.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inkomna synpunkter noteras. När det gäller föreslagen kvartersform anser kontoret att en placering av byggnadernas gavlar med riktning mot vattnet, likt befintliga punkthus inom Tvålen 6, är lämpligt och innebär en god anpassning till platsen. En viktig förutsättning för kvarterets utformning är även att bebyggelsen ska kunna skärma av buller från Tvärbanan, vilket är den huvudsakliga anledningen till föreslagen u-formad byggnad närmast Tvärbanan. Däremot bedömer kontoret att volymerna behöver bearbetas vidare för att skapa ett mer hänsynsfullt möte med angränsande bebyggelse och allmänna platser. Kontoret anser att föreslagen bebyggelse behöver inordna sig på ett tydligare sätt i förhållande till platsen.

Stadsbyggnadskontoret kommer i samverkan med berörd byggaktör och arkitekter att studera och ta fram förslag till gestaltning av byggnaderna. Planbeskrivningen uppdateras inför granskningen med en redovisning av detta.

Möjligheter till återbruk av material och konst inom befintlig byggnad kommer även att studeras och inarbetas i förslaget. Detta är dock inte något som kan regleras i detaljplan.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Flera remissinstanser, föreningar och flera privatpersoner avstyrker planförslaget/framför kritik med hänvisning till att förslaget innebär att befintlig, kulturhistoriskt värdefull, byggnad rivs samt att värden kopplade till Lärarnas hus försvinner. Skönhetsrådet framhåller att Lärarnas hus har stora arkitektoniska

kvaliteter samt ett platsanknutet konstprogram med verk av hög konstnärlig kvalitet. *Stadsmuseet* framhåller att rivningen, ur ett större perspektiv, kan ha en viss negativ påverkan på förståelsen för den historiska användningen av stadens stränder för verksamheter, och i senare tid kontor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar inkomna synpunkter och kan konstatera att planförslaget innebär att befintliga kulturmiljövärden kopplade till Lärarnas hus försvinner. Kulturmiljövärdena har varit del av den samlade bedömningen/avvägningen som kontoret har gjort avseende planförslagens lämplighet, där de värden planförslaget skapar gör att stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att planförslaget i sin nuvarande form prövas vidare. Kontoret vill även framhålla att en antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har upprättats och varit del av underlaget till samrådsförslaget till detaljplan. I konsekvensanalysen bedöms inte rivningen av befintlig byggnad ge långtgående negativa konsekvenser för Stora Essingen som kulturmiljö, då byggnaden och verksamheten (som inte längre finns kvar inom byggnaden) inte är djupt förankrade på platsen. I konsekvensanalysen framhålls främst negativ påverkan på samhällshistoriska värden. Utifrån ett kulturmiljöperspektiv har föreslagna nya byggnader i konsekvensanalysen bedömts vara väl avvägda vad gäller byggnadshöjd och relation till landskaps- och bebyggelsesiluetten.

Förskola

Kungsholmens stadsdelsförvaltning är positiv till planerad förskola och förskolegård och framför synpunkter inför vidare projektering.

Skönhetsrådet anser att föreslagen kvartersform ger en mörk och skuggig gårdsmiljö, och framhåller att storleken på förskolegården understiger rekommendationer från Boverket. Skönhetsrådet framhåller att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering på gården kan vara problematiskt att kombinera med ytor för lek.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings yttrande vidarebefordras till berörd byggaktör och till exploateringskontoret. Fortsatt samverkan med stadsdelsförvaltningen kommer att ske i vidare arbete med förskolans utformning.

Skönhetsrådets synpunkter avseende dagvattenåtgärder inom gårdsmiljön vidarebefordras till berörd byggaktör. En förutsättning för att kunna möjliggöra nya bostäder inom kvarteret är att bullret från främst Tvärbanan kan hanteras. Föreslagna u-formad byggnad fyller en sådan funktion då byggnaden skärmar av buller och

skapar en god ljudmiljö även inom föreslagen förskolegård. Då gården placeras i norrläge blir följderna att den u-formade byggnaden skuggar delar av gården. Ljushöjningarna skiftar dock över tid. Även stadsbyggnadskontoret kan konstatera att storleken på förskolegården inte motsvarar rekommendationer från Boverket. Detta ställer krav på att även se över kompletterande ytor utanför planområdet som barnen skulle kunna använda som lektytor och utflyktsmål. Kontoret avser att utreda möjligheter till det vidare inför granskning tillsammans med exploateringskontoret och berörd byggaktör. Åtgärder utanför planområdet är dock något som detaljplanen inte kan reglera.

Park, natur och vatten

Naturvärden

En privatperson och en bostadsrättsförening framför synpunkter på naturvärdesinventeringen och anser att en fågelinventering behövs, detta då häckande Tornseglare samt Östersjösilltrut har observerats vid Lärarnas hus.

Privatpersoner tar upp att det finns bävrar inom området, och saknar en redovisning av det i planbeskrivningen.

En privatperson anser att det är negativt att vegetationen kommer att reduceras, med tanke på bland annat luftkvalitet och mikroklimat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En fågelinventering kommer att genomföras inför granskningen. En översyn kommer även att göras gällande behov av eventuella övriga kompletteringar i naturvärdesinventeringen utifrån inkomna synpunkter.

Kontoret anser att planen för med sig positiva konsekvenser då strandzonen, som är den del av planområdet med högst naturvärden, planläggs som allmän plats, park. Naturvärdena där kan på så sätt ges ett skydd för framtiden. Planförslaget innebär att vissa träd behöver tas bort. Samtidigt föreslås nya trädplanteringar inom strandstråket och övriga allmänna ytor (torget och gatan). De två särskilt skyddsvärda träden och det värdefulla träd som identifierats inom planområdet vid naturvärdesinventering ska sparas.

Park och grönområden

Kungsholmens stadsdelsförvaltning framhåller att befintliga träd inom planområdet ska värnas och att strandstråket utformas med en naturlig strandlinje. Förvaltningen önskar en övergripande analys av hur behovet av tillgängliga lekmiljöer för allmänheten ska

tillgodoses när det tillkommer nya bostäder inom området.
Förvaltningen önskar delta i fortsatt arbete med program och projektering för parken.

En bostadsrättsförening anser att förebyggande åtgärder mot slitage inom strandstråket bör ske samt att träden med bevarandevärde bör skyddas genom planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsdelsförvaltningens synpunkter noteras. Planförslaget innebär att vissa befintliga träd behöver tas bort. Samtidigt föreslås nya trädplanteringar inom strandstråket och övriga allmänna ytor (torget och gatan). Detta kommer att utredas vidare inom ramen för fortsatt arbete med systemhandling för allmän plats. Samverkan med stadsdelsförvaltningen sker i den processen. De två särskilt skyddsvärda träden och det värdefulla träd som identifierats inom planområdet vid naturvärdesinventering ska sparas.

Kontoret bedömer inte att behov finns av ytterligare planbestämmelser för skydd av träd som hamnar inom föreslagen parkmark. Planen ska säkra tillräckligt avstånd till värdefulla träd så att ett genomförande planen inte påverkar dessa negativt.

Vatten- och strandområden

Kungsholmens stadsdelsförvaltning vill understryka att om befintlig brygganläggning ska behållas, måste upprustning/ombyggnation och godkänd besiktning genomföras för att förvaltningen ska kunna ta över skötseln av den. Stadsdelsförvaltningen bedömer inte att bryggan och denna del av strandpromenaden är lämplig som officiell badplats.

Många privatpersoner och en bostadsrättsförening lyfter fram Lärarbryggan som välanvänd och väldigt viktig att bevara. En privatperson framhåller att det kan bli kapacitetsbrist om fler bostäder/boende tillkommer på platsen, och önskar se lösningar för att fler personer enklare kunna komma i vattnet. En privatperson undrar hur Lärarbryggan kommer att se ut när den övergår från till privat till kommunal brygga, samt undrar vad konsekvenserna blir om det blir en offentlig badplats/badbrygga?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings synpunkter avseende Lärarbryggans lämplighet som officiell badplats, vidare utredningsåtgärder med mera noteras. Lärarbryggans nuvarande konstruktion och status kommer att utredas vidare inför granskning.

Kontoret kan konstatera att många privatpersoner lyfter fram Lärarbryggan som viktig att bevara för framtiden, synpunkter som kontoret delar. Planförslaget skapar förutsättningar för ett

kommunalt övertagande av bryggan som idag är en privat anläggning. Under fortsatt planprocess kommer anläggningens omfattning och utformning att utredas vidare utifrån olika aspekter såsom kapacitet, strandskydd med mera.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inom de områden som idag är bebyggda/asfalterade är motiverat.

Länsstyrelsen saknar en motivering av vilket allmänt intresse som kräver att strandskyddet upphävs inom den allmänna platsmarken längs strandlinjen. Länsstyrelsen saknar även information om vilket skäl i 7 kap. 18 c § som motiverar ett upphävande inom vattenområde W1.

Länsstyrelsens preliminära bedömning är att åtgärderna inom vattenområdet med planbestämmelsen W1 är anmälningspliktiga vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken. Skulle kommunen istället söka tillstånd för vattenverksamheten behöver kommunen beakta att förbuden i strandskyddsbestämmelserna, enligt 7 kap. 16 § p 2 miljöbalken, inte gäller verksamheter som tillståndsprövats enligt miljöbalken. I sådant fall kommer tillåtligheten med hänsyn till strandskyddet utgöra en del av prövningen i miljödomen.

Länsstyrelsen skriver att plankartan saknar en bestämmelse om upphävande av strandskyddet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Länsstyrelsens synpunkter och information. Inför granskningen justeras planförslaget så att strandskyddet endast upphävs inom föreslagen kvartersmark, gata och torg. Kontoret noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett upphävande av strandskyddet inom de delarna är motiverat. Planbeskrivningen och plankartan uppdateras i enlighet med detta.

I planförslaget finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd, med hänvisning till illustration på plankartan.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen bedömer att föreslagna brygganläggningar är tillstånds- eller anmälningspliktiga vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken. Planbeskrivningens information om grundläggning och grundvattennivåer tyder på att planens genomförande kommer kräva grundvattenbortledning, särskilt i de lägre delarna där kommunen tillåter suterrängvåning och planerar för garage. Länsstyrelsen anser att kommunen inte har bedömt riskerna med en grundvattenbortledning i planhandlingarna. Även

bortledning av grundvatten kan utgöra tillståndspliktiga vattenverksamheter.

Om genomförandet av planen är beroende av tillstånd eller anmälan till vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken, rekommenderar *länsstyrelsen* att fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren söker tillstånd eller anmäler i god tid.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen. Eventuellt behov av grundvattenbortledning utreds inför granskning.

Trafik

Motortrafik och parkering

Trafikkontoret anser att det är otydligt vart gränsen går mellan föreslagen kvartersmark och allmän platsmark vid vändzonen på Norra Segelbåtsvägen, och att gränsdragningen behöver vara tydligare för den som befinner sig på platsen samt ur ett drift- och underhållsperspektiv.

Flera privatpersoner anser att trafiksituationen och parkeringssituationen på Stora Essingen är ansträngd idag, frågor framförs även gällande hur ökad bilism som en konsekvens av planförslaget ska hanteras. *En privatperson* skriver att planförslaget innebär att parkeringsplatser längs Segelbåtsvägen tas bort, och att rörelsehindrade som bor inom Tvålen 6 skulle bli av med handikapparkering på gatan.

En bostadsrättsförening informerar om att de idag hyr p-platser i parkeringsgaraget under Tvärbanan, och räknar med att kunna fortsätta göra det. Föreningen framhåller att de inte har möjlighet att bygga ut inom deras fastighet och önskar att parkeringsbehoven ses över i ett större sammanhang vid exploatering av Ångtvätten 16 m.fl. Föreningen anser att det bör ses över om möjlighet finns att förbättra den del av Essingeringen som leder ner till Segelbåtsvägen för att inte försämrade trafiksituationen på Segelbåtsvägen för t. ex. boende, hemtjänst och räddningstjänst.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformningen av allmän plats och gräns mellan allmän plats och kvartersmark kommer att studeras vidare mer i detalj inför granskningen. Planbeskrivningens redovisning i detta avseende ses över.

Synpunkten gällande utformning av aktuell del av Essingeringen vidarebefordras till trafikkontoret. Stadsbyggnadskontoret vill samtidigt framhålla att det inte är en fråga som ligger inom ramen för vad som kan hanteras inom aktuell detaljplan. Föreslagen

utformning av Norra och Östra Segelbåtsvägen som redovisas i planbeskrivningen är framtagen i samverkan med specialister inom trafikplanering, med hänsyn tagen till framtida trafikföring och behov, även för gående och cyklister. Bedömningen är att föreslagen trafiklösning på många sätt förbättrar trafiksäkerheten inom området. I upprättad trafikutredning redovisas trafikflöden för motortrafik, vilka är låga på aktuella gator och beräknas vara det även fortsatt. Då planförslaget innebär att kontor ersätts med huvudsakligen bostäder innebär förslaget att riktningen på flödena från planområdet kan förväntas ändras något. I granskningsskedet kommer gator och trafik att studeras närmare och lösningar av olika trafikfunktioner att bearbetas.

När det gäller möjligheter att hyra p-platser inom Tvålen 7 (befintligt parkeringsgarage under Tvärbanans station) även framgent hänvisas till fastighetsägaren för Tvålen 7. Det är inte en fråga som hanteras inom ramen för aktuell detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret anser att detaljplanens arbetsområde bör förlängas längs med Segelbåtsvägen till Essingeringen för att göra området mer tillgängligt och koppla ihop exploateringsområdet med resterande Stora Essingen. Trafikkontoret anser att planerad bredd för strandstråket behöver redovisas så att det inte blir för smalt. Om det blir för smalt kommer mötande att behöva gå ut på grönytan.

En privatperson framhåller att ett flertal skolor har etablerats i området med trafikökningar som följd. Personen anser att god sikt måste garanteras för cyklister samt att trafiksäkerheten och miljön vid Östra Segelbåtsvägen är försämrade i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikkontorets synpunkter noteras och vidarebefordras till berörda på exploateringskontoret. Eventuella åtgärder utanför planområdet, exempelvis längs Segelbåtsvägen fram till Essingeringen, hanteras inom ramen för kommande arbete med systemhandling och avgränsningen av denna. Planområdesgränsen avses inte att justeras i det avseendet.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av bredd på strandpromenaden. Utformning av allmän platsmark hanteras inom ramen för vidare arbete med systemhandling.

Föreslagen utformning av Norra och Östra Segelbåtsvägen som redovisas i planbeskrivningen är framtagen i samverkan med specialister inom trafikplanering, med hänsyn tagen till framtida trafikföring och behov, även för gående och cyklister. Bedömningen är att föreslagen trafiklösning på många sätt förbättrar

trafiksäkerheten inom området. Framkomligheten för gående förbättras, tidigare trafikytor frigörs för gående.

Kollektivtrafik

Flera privatpersoner samt en bostadsrättsförening lyfter fram kapacitetsbrist i kollektivtrafiken, de framhåller även att hissen till Tvärbanan ofta är ur funktion och att den är överbelastad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För synpunkter gällande hissen till Tvärbanans station hänvisas till Trafikförvaltningen (SLL).

Synpunkter avseende kapacitet i kollektivtrafiken noteras. Dessa frågor regleras inte i detaljplanen, utan hanteras på en övergripande nivå av Trafikförvaltningen i samråd med kommunen.

Tillgänglighet

Trafikkontoret anser att planhandlingarna behöver förtydligas avseende tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningens redovisning av tillgänglighet ses över och förtydligas inför granskningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) informerar om att spillvattnet från Lärarnas hus avrinner till en avloppspumpstation belägen vid Segelbåtsvägen. Om den befintliga pumpstationen klarar av flödet från den planerade nya bebyggelsen eller om en ombyggnad behövs för ökad kapacitet behöver utredas. SVOA skriver vidare att anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet kan om möjligt ske via befintliga servisledningar till fastigheten Ångtvätten 16 i Segelbåtsvägen för vatten, dagvatten respektive spillvatten. Ifall nya servisledningar erfordras behöver en servisanmälan utföras för dessa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

SVOA:s synpunkter och information noteras och vidarebefordras till berörd förvaltning och byggaktör. Frågorna hanteras vidare inom ramen för arbetet med systemhandling för allmän plats.

Dagvatten

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planområdets kombinerade dagvatten- och avloppsledningar och arbeta för att

separera dessa så långt det är möjligt. Detta för att inte omöjliggöra en framtida påkoppling på ett delat ledningsnät utanför planområdet.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) framför ett antal synpunkter på upprättad dagvattenutredning. SVOA anser bland annat att möjligheten till infiltration i området bör förtydligas både kopplat till grundvattennivåerna och påträffade föroreningar, att den tekniska avrinningen bör förtydligas samt att dimensionerande vattenstånd bör läggas till. SVOA framhåller att inget dagvatten från planområdet får anslutas till det kombinerade avloppsledningsnätet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkten från Länsstyrelsen vidarebefordras till exploateringskontoret och berörd byggaktör.

Dagvattenutredningen ses över och kompletteras i enlighet med synpunkter från SVOA. Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten uppdateras inför granskningen.

El/Tele

Ellevio informerar om att de har lokalnät som försörjer befintlig verksamhet i planområdet, samt att det längs Segelbåtsvägens östra gren löper ett omfattande 11 kV kabelstråk som är viktigt för Stora Essingens elförsörjning. Omförläggning av befintliga kablar kan bli aktuellt. Ellevio kommer etablera nya ledningar för tillkommande byggnader och verksamhet. Ellevio önskar uppgifter om effektbehov för tillkommande byggnader och verksamheter, samt att de blir kallade till ledningssamordning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna vidarebefordras till exploateringskontoret och till berörd byggaktör. Ellevio kommer att bli kallade till ledningssamordning inom ramen för kommande arbete med systemhandling för allmän plats.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi informerar om att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar med mera önskar Stockholm Exergi tidig information och samrådsmöten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholm Exergis yttrande vidarebefordras till berörd byggaktör samt till exploateringskontoret. Stockholm Exergi kommer att kallas

till ledningssamordning inom ramen för vidare arbete med systemhandling för allmän plats.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) saknar redovisning i planbeskrivningen avseende vilka fraktioner som planeras hanteras i föreslaget miljörum, var angöring ska ske eller hur avfallet och eventuellt fett från fettavskiljare för förskola och verksamhetslokaler kommer att omhändertas. Vid vidare planarbete bör avfallshanteringen utredas närmare anser SVOA för att säkerställa att hämtfordon kan framföras inom planområdet och hämta avfall från planerade fastigheter. SVOA förordar att en fullständig avfallsutredning för planområdet övervägs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna och informationen noteras. SVOA:s yttrande vidarebefordras till berörd byggaktör och till exploateringskontoret. Inför granskning kompletteras och förtydligas redovisningen av avfallshanteringen i planbeskrivningen.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) tar upp Boverkets byggregler som anger att avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte bör överstiga 50 meter. SSBF anser att är oklart om detta avstånd överskrids i förslaget, och att eventuella räddningsvägar och uppställningsplatser på gården ser ut att kunna hamna i konflikt med den utformning som redovisas i illustrationsplanen. Om ett garage under jord etableras inom området bör hänsyn tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon.

SSBF delar inte bedömningen som görs i upprättat PM Brand om att det är möjligt med utrymning med hjälp av räddningstjänsten. SSBF rekommenderar att utrymning sker utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus.

En bostadsrättsförening framhåller att hänsyn ska tas till skyfallsrisken och undrar om det är säkerställt att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förutsättningar/lösningar för räddningstjänstens åtkomst med mera vid räddningsinsats utreds vidare utifrån framförda synpunkter från SSBF. Planbeskrivningen uppdateras inför granskningen. SSBF:s yttrande vidarebefordras även till berörd byggaktör.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen reglerar bulleranpassning för bostäder med en generell planbestämmelse. *Länsstyrelsen* anser att planbeskrivningen måste vara mycket tydlig med vad som krävs för att planbestämmelsen ska kunna följas och ger exempel på redovisning som behövs.

Trafikförvaltningen noterar att det i planbeskrivningen står att en gemensam uteplats kan anordnas på innegården där riktvärden klaras. *Trafikförvaltningen* anser att den plats som är tänkt att klara riktvärde för buller bör märkas ut och att det ska framgå att eventuella balkonger mot Tvärbanan inte är tänkta som uteplatser i det avseendet. Uteplats bör även förses med en särskild skyddsbestämmelse för buller.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det tydligare bör framgå hur bullerskyddad sida kan skapas för samtliga lägenheter.

En privatperson anser att skydd mot buller borde ske genom bullerplank utmed Tvärbanan istället för att lösas med skärmande bebyggelse i form av föreslaget U-hus.

En bostadsrättsförening anser att det ska ställas tydliga krav på att fläktar eller andra bullerkällor på nya fastigheter inte får låta mer än 35dBA och 50 dBA vid samtliga av medlemmarnas uteplatser och balkonger. *Föreningen* anser även att det inte får förkomma rena toner samt att det under planprocessen säkerställs, att den placering av förskola som föreslagits gör så att bullret från den håller sig inom den nya fastigheten och inte överskrider några gränsvärden vid föreningens fasader.

En bostadsrättsförening lyfter fram att föreslagen kan förvärra ljudmiljön för angränsande bebyggelse genom att buller från bland annat Tvärbanan reflekteras mot fasader.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Upprättad bullerutredning samt planbeskrivningen ses över och kompletteras med en redovisning av hur bostäderna kan utformas så att gällande riktvärden klaras. Eventuell påverkan på ljudmiljön vid angränsande bebyggelse provas/utreds.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nuvarande planbestämmelse som reglerar buller är tillräcklig tillsammans med kompletterande redovisning i planbeskrivningen i enlighet med länsstyrelsens yttrande och för att uppnå kraven i trafikbullerförordningen. Detaljplanen reglerar inte exakt gårdsutformning varför många placeringar av gemensam uteplats som klarar riktvärdena är

möjliga. Huvuddelen av föreslagen förskolegård är väl avskärmd från angränsande, befintlig bebyggelse. Kontoret vill även framhålla att eventuellt ljud från förskolebarn är ljud i staden som kontoret anser behöver tolereras.

Eventuellt bullerplank eller liknande på bron utmed Tvärbanan regleras inte inom ramen för aktuell detaljplan. Att skärma av med bebyggelse anses vara en mer robust lösning som inte kräver åtgärder över tid av tredje part.

Risk

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att översvämningsriskerna kan hanteras genom höjdsättning av planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen även behöver beakta lågpunkten intill befintlig bebyggelse nordväst om planområdet och visa att översvämningsrisken inte ökar där. Kommunen behöver redovisa eventuella åtgärder för att förhindra översvämningsrisk i planbeskrivningen och reglera åtgärderna på plankartan.

Avseende påseglingsrisk informerar Sjöfartsverket om att vattnet utanför planområdet, utöver det som redovisas i planhandlingarna, även trafikeras av grusfartyg med mera. Sjöfartsverket framhåller att sjötrafik även innebär svall, och lyfter fram att en riskanalys kan behöva utföras för att minimera riskerna för badande. Sjöfartsverket framhåller även att eventuella nya bryggor bör utformas och konstrueras med hänsyn till sjötrafiken i området.

Storstockholms brandförsvär (SSBF) anser att även drunkningsrisk bör beaktas i projektet. Gällande urspårningsrisk anser SSBF att riskutredningen även behöver beakta tredje man som kan befinna sig på torgytan.

En bostadsrättsförening vill se en redovisning av hur dagvatten omhändertas för att säkerställa att det fungerar vid skyfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningens avsnitt om översvämningsrisk/skyfall ses över och uppdateras i enlighet länsstyrelsens synpunkt.

Planbeskrivningen uppdateras med information om/redovisning av eventuella åtgärder för att förhindra översvämningsrisk. Vid behov införs planbestämmelser på plankartan för att säkerställa lämplig hantering av översvämningsrisken.

Riskutredningen uppdateras inför granskningen i enlighet med synpunkter från SSBF.

Ras, skred och erosion

Kungsholmens stadsdelsförvaltning framhåller att de behöver få kännedom om strandpromenaden uppfyller erforderliga krav på markstabilitet och att det inte finns risk för skred eller problem med erosion.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Strandstråkets markstabilitet samt eventuella risker avseende skred/erosion utreds vidare inför granskningen. Detta hanteras inom ramen för kommande arbete med systemhandling för allmän plats.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i de rekommendationer som ges i upprättad miljöteknisk markundersökning gällande vidare undersökningar. Länsstyrelsen anser inte att underlaget är tillräckligt för att kunna bedöma om föroreningar inom planområdet kan utgöra en risk för människors hälsa. Eventuella åtgärder behöver säkerställas med bestämmelse på plankartan där det även behöver framgå till vilken åtgärdsnivå saneringen behöver göras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att kompletterande provtagning av föroreningar i mark, porgas och grundvatten behöver göras.

En privatperson undrar hur det kan garanteras att det inte kommer ske farlig gasinträngning i fastigheterna som byggs och att det inte påverkar närliggande skolbyggnader eller bostadshus?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Upprättad miljöteknisk markundersökning kompletteras och uppdateras i enlighet med framförda synpunkter. Planbeskrivningen uppdateras utifrån resultaten av den uppdaterade utredningen och vid behov kompletteras plankartan med planbestämmelse för att säkerställa eventuella åtgärder som behövs för att marken ska vara lämplig för ändamålet.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan och framhåller att ett antal byggnader från 1980-talet rivits de senaste åren. Skönhetsrådet saknar underlag/en analys av vilken miljöpåverkan och påverkan på klimatet som en rivning innebär. Ett par remissinstanser, flera föreningar och privatpersoner är kritiska till föreslagen rivning anser att byggnaden istället för rivning bör anpassas för nya funktioner och att detta utreds grundligt. Ett par privatpersoner

önskar kompletterande utredningsunderlag och redovisning i planbeskrivningen avseende återbruk, konsekvenser för miljön, klimat med mera

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar inkomna synpunkter och kan konstatera att en rivning av huvuddelen av befintlig byggnad innebär klimatpåverkan, påverkan på kulturmiljövärden med mera. Kulturmiljövärdena och påverkan på klimat har varit del av den samlade bedömningen/avvägningen som kontoret har gjort avseende planförslagets lämplighet, där de värden planförslaget skapar gör att stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att planförslaget prövas vidare med en rivning av Lärarnas hus. Kontoret vill även framhålla att det inom stadsplaneringen finns flera aspekter och avvägningar som behöver göras mellan olika allmänna och enskilda intressen för att uppnå en hållbar samhällsomställning. Stadens översiktsplan är viktig för stadens arbete med miljömålen och Agenda 2030. Översiktsplanens stadsbyggnadsmål visar vägen mot en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling.

Trots att planförslaget innebär en rivning av befintlig bebyggelse, anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget kan bidra till att uppnå översiktsplanens stadsbyggnadsmål på olika sätt, och även bidra positivt till miljömålsarbetet. Detta bland annat genom att bidra till transporteffektivitet och kollektivt resande samt genom utveckling av nya offentliga platser. Planförslaget främjar en blandad användning av området som bedöms bidra till ökad trygghet. Planförslaget bidrar även till en effektiv markanvändning, en utveckling av bostadsbeståndet samt bidrar till att området anpassas bättre med hänsyn till framtida klimatförändringar, exempelvis gällande dagvattenhantering samt att föroreningar i mark och byggnader omhändertas.

Huvudinriktningen för en utveckling av planområdet är i huvudsak för bostadsändamål. En konvertering till bostäder inom befintlig byggnad, helt eller delvis, bedöms inte vara praktiskt eller ekonomiskt genomförbart, främst på grund av spår- och trafikbuller samt byggnadens form, men även utifrån den nuvarande fastighetsägarens bedömning av marknaden. Av vikt anser kontoret även vara hur byggnaden möter sin omgivning. Att skapa ett möte mellan Lärarnas hus och omgivande mark som kan bidra positivt till den offentliga miljön bedöms vara svårt utan omfattande ingrepp i byggnaden. I en samlad avvägning bedömer kontoret att ett bevarande av byggnaden i sin helhet hindrar en ändamålsenlig struktur och begränsar områdets utvecklingspotential, varför en rivning av Lärarnas hus bedöms väga tyngre än bevarandevärdet.

Stadens dokument Handlingsplan för cirkulärt byggande 2021-2024 är vägledande för privatmarksprojekt. Byggaktören informeras inför fortsatt arbetet där möjligheter till återbruk ska utredas. I det ingår bland annat en inventering av tegel och övrigt fasadmateriell samt inventering för att bedöma möjlighet till återbruk av den konst som finns i byggnaden idag. Avsikten är även att bibehålla bottenplattan och delar av de yttre garageväggarna i befintlig byggnad för att minimera behovet av att bygga nytt för garagefunktioner.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma hur planförslaget påverkar möjligheten att följa miljökvalitetsnormen avseende hydromorfologiska kvalitetsfaktorer. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver utreda potentiellt läckage av kvicksilver till recipienten, för att kunna bedöma möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningen uppdateras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Vid behov uppdateras planbeskrivningen inför granskningen.

Olägenheter för privatpersoner

Insyn och ljusförhållanden

Flera privatpersoner och en bostadsrättsförening anser att föreslagen bebyggelses utformning och placering innebär en negativ påverkan i form av brutna siktlinjer/utblickar över vattnet, skuggverkan, insyn med mera. Kritik framförs främst mot föreslagen U-formad byggnad mot Tvärbanan.

En förening anser att underlaget i planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av skuggning kl. 18, för såväl vårdagjämning som sommarsolståndet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser över redovisningen av ljusförhållanden i planbeskrivningen och kompletterar/förtydligar denna inför granskningen utifrån inkomna synpunkter.

Planförslaget innebär en genomgripande förändring av planområdet och närmiljön med ny bebyggelse som påverkar skuggförhållanden, insyn, siktlinjer/utblickar mot vattnet med mera. Att bo och verka i en växande stad för med sig konsekvenser, där enskildas boendemiljö behöver vägas mot det allmänna behovet av till exempel fler bostäder, service och allmänna platser. Till viss del

behöver därför förändringar i boende- och närmiljö tålas. I en detaljplan görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, och de olägenheter som detaljplanen för med sig för den enskilde behöver vägas mot den allmänna nytta som planen ger. Kontoret gör bedömningen att planförslaget är i nivå med vad som behöver accepteras i ett område utpekad som stadsutvecklingsområdet i stadens översiktsplan och i en tät och växande storstadsregion. Planförslagets konsekvenser för närboende utreds under planarbetet och kommer fortsatt att vara en del av den sammanvägda bedömningen mellan allmänna och enskilda intressen. Inför granskningen kommer planförslaget att bearbetas avseende bebyggelsens volymer för att förslaget ska harmoniera på ett bättre sätt med sin omgivning.

Störningar under byggtiden

En bostadsrättsförening vill att bullret mäts under hela rivnings- och byggprocessen, att rådande gränsvärden uppnås och att åtgärder vidtas om gränsvärden överskrids. Föreningen framför även önskemål avseende sprängningstider och synpunkter gällande transporter, risker för boende samt parkering.

En bostadsrättsförening framhåller vikten av att en effektiv genomförandeprocess.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande störningar under byggtiden. Staden är mån om att ljudnivåer inte överstiger de riktlinjer som finns för byggbuller och tidpunkter. Under byggtid ska det även vara trafiksäkert för alla personer att ta sig fram oavsett förmågor och även för cykeltrafikanter. Bygg- och rivningsarbeten ska enligt plan- och bygglagen planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår. Miljöbalken gäller vid arbeten som kan medföra störningar till omgivningen. Av miljöbalken framgår att verksamhetsutövare är skyldiga att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot olägenhet eller skada. Dessa frågor hanteras inte inom ramen för aktuell planprocess.

Ekonomiska aspekter

En bostadsrättsförening skriver att planförslagets påverkan på utsikt över vattnet kan sänka värdet på enskilda lägenheter och att föreningen skulle lida stor ekonomisk skada ifall nuvarande planförslag går igenom. Föreningen anser att höjden på nya byggnader ska begränsas i enlighet med höjder i gällande plan så att föreningen inte ska lida ekonomisk skada.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att förslaget innebär en förändrad stadsbild och en förändrad utsikt mot vattnet mot dagens situation. Kontoret konstaterar också att det redan idag finns bebyggelse som påverkar fri sikt. Utsiktens värde är subjektivt och kan variera för olika individer varför det är svårt att kvantifiera ett värde eller säkerställa att en eventuell påverkan på utsikt skulle innebära en ekonomisk skada. Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm antyder snarare att förtätning inte har negativ inverkan på prisläget. Det är ofta andra faktorer som tillgång och efterfrågan, inkomster, realräntan, boendekostnad etcetera som påverkar priset. Kontoret bedömer att förslaget genom tillskapande av bostäder, service och allmänna platser bidrar till att öka områdets attraktivitet på ett positivt sätt.

Staden har till uppgift att väga enskilda och allmänna intressen mot varandra i processen att ta fram en ny detaljplan. Behovet av fler bostäder är stort i Stockholm och staden har ett bostadsförsörjningsansvar. Området är utpekad som utvecklingsområdet i stadens översiktsplan och kontoret vill därför framhålla att förändringar i närområdet är rimliga att räkna med för boenden och föreningar i en växande stad.

Övriga frågor

Sjöfartsverket anser att nya bostäder som uppförs mot vattnet bör utformas och anpassas så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, samt att all belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms stad anser att utbredningen för T1-ändamålet i plankartan behöver höjdbestämmas.

Trafikförvaltningen tar upp frågor kring genomförandet av planen, bland annat ska samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats avseende genomförandet.

En fastighetsägare framhåller det som lämpligt att gällande tomtindelning upphävs i sin helhet inom ramen för aktuell plan.

En privatperson undrar om det är planerat för någon mindre livsmedels/servicebutik i området, och framhåller att centrala Stora Essingen har begränsad service.

En privatperson efterfrågar en blandning av upplåtelseformer.

En privatperson undrar om befintliga skyddsrum inom planområdet kommer att vara tillräckliga i och med utvecklingen. En bostadsrättsförening skriver att föreningen och dess medlemmar berövas två skyddsrum och anser att planbestämmelse som säkerställer tillräckliga skyddsrum ska införas.

En privatperson anser att något av husen borde kunna utformas som äldreboende då detta saknas på Stora Essingen idag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sjöfartsverkets synpunkter noteras och vidarebefordras till exploateringskontoret och till berörd byggaktör.

Inmätning görs av broanläggningen inför granskningen för att kunna höjdbestämma T1 i förhållande till GATA1 och TORG1.

Förutsättningar för upphävande av tomtindelning utreds inför granskning.

Upplåtelseformer för bostäder regleras inte inom ramen för detaljplan.

Trafikförvaltningens synpunkter och information noteras. Yttrandet vidarebefordras till exploateringskontoret och berörd byggaktör.

Hantering och säkerställande av skyddsrum hanteras inte inom ramen för detaljplan utan sker i en separat tillståndsprocess i samverkan med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas.

Synpunkter om äldreboende samt livsmedelsbutik noteras och vidarebefordras till aktuell byggaktör. Planen möjliggör olika former av boenden, däribland äldreboende, samt livsmedelsbutik genom användningsbestämmelserna för B för bostäder respektive C för centrumändamål.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)
- Swedavia
- Luftfartsverket
- Exploateringskontoret

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan rivning och bevarande/utveckling av befintlig byggnad kunnat identifieras.

Intressekonflikter har även kunnat identifieras mellan föreslagen kvartersform och volymhantering, och den påverkan detta får på befintlig bebyggelse och närmiljön.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen utveckling som bedöms kunna tillskapa många positiva värden på platsen. Privat kvartersmark utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu-, torg-, och parkmiljöer, orienterbarheten inom området förbättras och ett kommunalt övertagande av den så kallade Lärarbryggan, som är en viktig målpunkt på Stora Essingen, möjliggörs. Tillkommande bostäder utgör ett viktigt bidrag för att uppnå Stockholms bostadsmål. Planförslaget är därtill förenligt med översiktsplanens intentioner om en utveckling av området med blandad bebyggelse och funktioner. Tillkommande bostäder medför att platsen befolkas under fler av dygnets timmar vilket bedöms kunna bidra till ökad upplevd trygghet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och till viss del tillmötesgås i det fortsatta arbetet, genom vidare arbete med volymhantering och gestaltning av ny bebyggelse samt framtagande av kompletterande och fördjupade underlag avseende bland annat återbruk, Lärarbryggans status och framtida utformning samt tekniska frågor.

Kontoret kan konstatera att en rivning av befintlig byggnad medför klimatpåverkan och påverkan på kulturmiljövärden. Den samlade bedömningen och avvägningen är dock att ett större tillskott av nya bostäder, service och utvecklade stadsrum i kollektivtrafikhärläge, där befintlig infrastruktur kan nyttjas, är värden som tillsammans med svårigheter att omvandla befintlig byggnad till bostäder kan motivera en rivning och förändringar i närmiljön. En konvertering till bostäder inom befintlig byggnad, helt eller delvis, bedöms inte vara praktiskt eller ekonomiskt genomförbart, främst på grund av spår- och trafikbuller samt byggnadens form.

Stadsbyggnadskontoret menar att förslagets negativa konsekvenser avseende skugga, insyn eller påverkan på utsikt är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm och acceptabla i en tät och växande storstadsregion.

En utveckling av området innebär ett ökat behov av kvalitativa fri- och lektyr i närområdet. Därför är det viktigt att tillgång till platser med rekreativa värden studeras vidare samt att Lärarbryggan

säkerställs som allmänt tillgänglig och dess storlek anpassas till det framtida behovet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar och vidare arbete med utredningar och underlag till detaljplanen innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är lämpligt att pröva vidare i fortsatt planprocess.

Karin Norlander
Enhetschef

Andrew Blank
Stadsplanerare