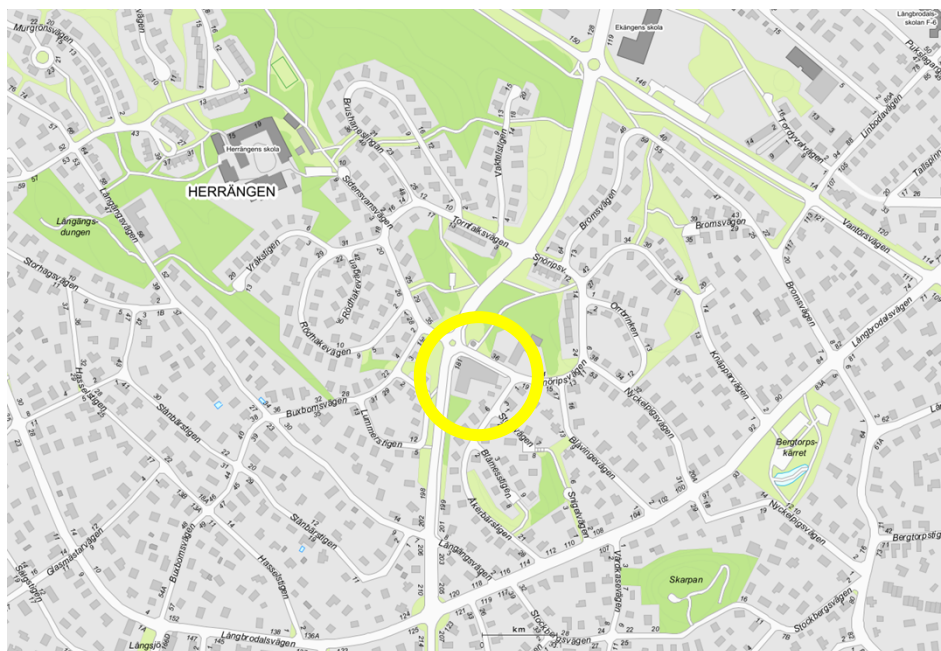


Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gigan 19 i stadsdelen

Långsjö, Dp 2021-16802



Karta som visar planområdets läge, 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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för åtta bostäder i en påbyggnad med en våning på ett befintligt verksamhets- och flerbostadshus, samt möjliggöra en utveckling av befintlig butik med tillhörande bistro.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 7 juni och den 4 september 2023. 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. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i, juni 2023. Samrådsmöte hölls den 24 augusti 2023 i Herrängens skola, Konvaljestigen 15 i Långsjö där cirka 7 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 13 december 2023 och den 30 januari 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 13 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt trafik, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter, utifrån deras prövningsgrunder, på planförslaget. Länsstyrelsen delar 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, avfallshantering samt hälsa och säkerhet. Stadsmuseet, lantmäteriet, Stockholm Exergi, samt Stockholm Vatten och Avfall VA har

framfört att de ej har några synpunkter. Rådet till skydd för Stockholms skönhet tillstyrker förslaget.

Från den sakägare som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om trafik och buller.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att planförslaget är i linje med översiktsplan och de vägledningarna som finns i Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden, där lokala centrum ska tas tillvara och utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Planförslaget möjliggör för hyresrätter och kan bidra till att stärka ett lokalt centrum.

Föreslagna förändringar

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att information om att bostäderna avses uppföras med studenter som målgrupp stryks i planbeskrivningen. Förslaget föreslås även justeras avseende parkeringstal samt kompletteras med bedömning om påverkan gällande lukt och ljus från verksamheten.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen 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.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret framför att de ser positivt på att skapa nya bostäder, i synnerhet studentbostäder på platsen. Tät bebyggelse ger förutsättningar för ett långsiktigt hållbart resande i området. För projektet är parkeringstalet är satt till 0,1 bilplatser per lägenhet om bostadsformen är studentbostäder. Efter samrådet har det tillkommit fråga om parkeringstal vid traditionella bostäder, detta är 0,55 bilplatser per lägenhet. Trafikkontoret ser gärna att byggherren i det fortsatta arbetet ser över möjligheten att göra mobilitetslösningar vid byggnation av traditionella bostäder. I planbeskrivningen framgår det att verksamhetens parkeringsbehov hänvisas till allmän plats. Trafikkontoret poängterar att all parkering ska ske på kvartersmark, även parkering för besökare.

En sakägare menar att bekräftandet av centrumverksamheten för fastigheten tillsammans med behov av ytterligare bilparkering kan medföra att parkmark runt om fastigheten på sikt omvandlas till parkeringsplatser. En omvandling av parkmark till parkeringsplatser skulle försämra miljön kring sakägarens fastighet ytterligare. Området är enligt befintlig detaljplan ett småhusområde och en omvandling till centrumverksamhet skulle påverka området mycket negativt avseende trafik, buller och parkering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För livsmedelsbutiken och bistron finns inga parkeringsplatser för bil inom fastigheten Gigan 19. Verksamhetens karaktär som lokal mötesplats, samt dess läge i området anser kontoret ger goda förutsättningar för boende att ta sig till och från verksamheten till fots eller med cykel. Möjlighet finns även fortsatt att parkera utmed närliggande allmänna gator. Trafikmängderna inom området förväntas inte öka då centrumverksamheten är befintlig.

Efter granskning har parkeringsfrågan gällande bostäder studerats närmare. Ett platsspecifikt parkeringstal på 0,45 bilplatser per lägenhet har ansetts vara lämpligt för aktuell detaljplan. Inom fastigheten finns möjlighet att tillskapa ytterligare en

parkeringsplats, vilket ger ett totalt antal på nio platser. Nio platser möjliggör för ett parkeringstal på 0,45 med 20 bostäder.

Parkeringstalet är lägre än det områdesspecifika parkeringstalet på 0,55 bilplatser per lägenhet. En avvägning har gjorts där bevarande av befintlig grönska bedömts väga tyngre än att tillskapa fler parkeringsplatser. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den parkering som behövs för bostäderna är möjliga att lösas inom fastigheten Gigan 19. Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat trafikkontorets önskemål kring mobilitetslösningar till byggaktören.

Information om att bostäderna avses uppföras som studentbostäder har efter granskning strukits i planhandlingarna eftersom det inte säkerställts genom planbestämmelse. Möjligheten att anordna studentbostäder med ett lägre parkeringstal finns fortsatt.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att det planeras för fastighetsnära insamling av förpackningar. SVOA tar upp vikten av att dragvägen till hämtstället ska vara kort, lättframkomlig och hårdgjord, lutning ska inte överstiga 1:20 (5 %). SVOA lyfter också att det är av stor vikt att den befintliga återvinningsstationen på Snöripsvägen bevaras eller att den flyttas till en ny plats inom detaljplanens område.

SVOA anser vidare att i det fortsatta planarbetet är det viktigt att säkerställa angöring för hämtfordon och fordon som tömmer fettavskiljare. Slangdragning mellan tömningskoppling och hämtplats bör vara max 10 meter. Angöringsplatser ska vara anordnade så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras under hämtning. Angöring ska hanteras i tidigt skede. Samtliga krav och riktlinje i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas.

Ei

Ellevio informerar om att befintliga ledningar inom planområdet måste beaktas och kan bli föremål för åtgärd om de berörs av markarbeten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat SVOAs krav kring avfallshantering till byggaktören. Kärlet för hushållssopor finns placerade på särskild plats på gården.

Källsorteringsbehållare/återvinningsstation finns på andra sidan Snöripsvägen och behöver inte flyttas för att säkerställa planens genomförande. Angöring för sopbil föreslås ske på Åkerbärstigen, ett hämtavstånd på maximalt 10 meter klaras. Söder om den lilla förrådsbyggnaden vid lastkajen finns möjlighet att anordna yta för fastighetsnära insamling av förpackningar. Vid livsmedelsbutikens lastintag finns möjlighet för uppställning av container för grovavfall. Tömning av fettavskiljare kan lösas från Svartlösavägen via tömningsrör från bistron.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär (SSBF) ser positivt på att planbeskrivningen reviderats enligt SSBFs yttrande i samrådet. Det behöver dock säkerställas att vägen in på innergården som ska användas för uppställning av höjdfordon inte blockeras av parkerade bilar eller annat. Vägen bör därför skyltas som räddningsväg. Det behöver även säkerställas att det är möjligt att nå samtliga lägenheter med stegen. Om det endast är bärbar stege som ska användas behöver skyltning ej ske om uppställningsplats för räddningsfordon kan ske inom 50 meter från uppställningsplatsen för stegen utan att köra in på gården. De förutsättningar som krävs för uppställning av bärbar stege respektive höjdfordon återfinns i SSBFs vägledning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat SSBFs krav kring uppställning av höjdfordon respektive bärbar stege till byggaktören.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En sakägare anser att förslaget med utökad bistroverksamhet samt nya bostäder innebär att trafik på Svartlösavägen kommer att öka ytterligare vilket ökar bullernivåerna. Redan idag att trafikbullret från Svartlösavägen är besvärande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för trafikbuller från Svartlösavägen uppgår till högst 52 dBA mot fasad. Riktvärden klaras avseende buller längs Svartlösavägen. Trafikmängderna inom området förväntas inte öka då centrumverksamheten samt uteserveringen för bistron finns på platsen idag.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning av risken för störningar i form av exempelvis lukt och ljus från befintlig butiksverksamhet. I det yttrande som miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnad vid samråd efterfrågades en bedömning av risken för icke bullerrelaterade störningar såsom ljus och lukt från den befintliga butiksverksamheten inom planområdet. I aktuell planbeskrivning uppges att butiksverksamheten kan medföra störningar till omkringliggande bostäder. Planbeskrivningen redovisar därefter risken för störningar från trafik- och verksamhetsbuller men lukt och ljus nämns inte. Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar fortsatt en bedömning av risken för störningar såsom lukt och ljus samt en beskrivning av åtgärder för att hantera sådana eventuella störningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Mellan samråd och granskning studerades frågan kring lukt och ljud från befintlig centrumverksamhet. Kontoret bedömer att förslaget inte innebär någon negativ påverkan för grannar avseende ljus och lukt. Planbeskrivningen har efter granskning förtydligats avseende lukt och ljud för befintlig centrumverksamhet.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Skönhetsrådet
- Stadsmuseet
- Stockholm Vatten AB (VA)
- Stockholm Exergi

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Sakägare 1 som motsätter sig utbyggnaden då den starkt kommer att försämra värdet på sakägarens fastighet, samt att utbyggnaderna passar dåligt ihop rent estetiskt. Sakägare 1 framför också att restaurangen behöver få en prydligare utformning.
- Herrängens villaägarförening som motsätter sig en tredje våning på befintlig byggnad. De motsätter sig också föreslagen byggnads gestaltning.

- Boende 1 som anser att en ytterligare våning avviker väsentligt från omkringliggande bebyggelse och att detaljplanen inte borde tillåta en till våning.
- Sakägare 2 som anser att ett genomförande av förslaget kommer att påverka deras fastighet negativt avseende trafik och buller.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som är i linje med översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder och kan bidra till att stärka ett befintligt lokalt centrum.

Påbyggnaden för bostäder och bistron ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé som tar utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten.

Komplettering av lägenheter inom planområdet tillkommer i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse, vilket ökar blandningen av boendearter i området.

Planförslaget möjliggör för en redan etablerad mötesplats att utvecklas med fler bostäder och utökad service vilket kan bidra till att fler människor rör sig i området under olika tider på dygnet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Stenqvist

Enhetschef

Nina Mjaaland

Stadsplanerare