

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Ulvsunda 1:1 intill Linta Gårdsväg i stadsdelen Riksby i Stockholm, Dp 2019-03328

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en gemensam byggnad för ett mobilitetshus och en pumpstation. Pumpstationen krävs för distribution av fjärrvärme i samband med utbyggnaden av Lövsta nya kraftvärmeverk. Mobilitetshuset ska möjliggöra centrumändamål och parkering samt försörja omkringliggande planerad bebyggelse med parkeringsplatser för bostäder och annan service.

Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden 2023-04-05 – 2023-05-09. Under granskningen har 15 yttranden inkommit, varav åtta remissinstanser tillstyrker planförslaget utan synpunkter. Resterande remissinstanser tillstyrker förslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller markföreningarna under byggskedet, dagvattenhantering, förutsättningar för VA-anslutning, placering av nätstation, suicidrisk på takterrass. Vidare framförs synpunkter på planbeskrivningen om fastighetsrättsliga frågor samt på plankartan gällande utformningen av användningsbestämmelser för teknisk anläggning (E). En sakägare motsätter sig exploatering kring Linta gårdsväg och oroar sig för störningar under byggskedet. Kontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras genom mindre justeringar i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter föranleder tillägg och förtydliganden i planbeskrivningen avseende fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor samt suicidrisk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en gemensam byggnad för ett mobilitetshus och en pumpstation. Pumpstationen krävs för distribution av fjärrvärme i samband med utbyggnaden av Lövsta nya kraftvärmeverk. Mobilitetshuset ska möjliggöra centrumändamål och parkering samt försörja omkringliggande planerad bebyggelse med parkeringsplatser för bostäder och annan service.

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2023-04-05 – 2023-05-09. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Ingen erinran.

Ingen erinran.

SSBF konstaterar att en takterrass ingår i planförslaget som blir tillgänglig för allmänheten. Frågan om suicidrisk bör därför enligt brandförsvaret hanteras i planarbetet. Åtgärder för att förhindra suicidrisk kan exempelvis vara stängsel, hinder för hoppning eller liknande.

SSBF framför även att översvänningsrisk samt ras och skred är av vikt att utreda och hantera.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF anser att den planerade byggnaden väntas bli komplex ur ett insatsperspektiv genom att garage i flera plan kräver särskilda utrymningslösningar och hjälpsystem för räddningstjänstens insats som ska uppfyllas i projekteringen. SSBF ser positivt på att frågan beskrivs i planbeskrivningen.

SSBF konstaterar att brandpostsystemet i området är glest och att behovet behöver ses över.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan i resterande del av planprocessen.

Skönhetsrådet

Ingen erinran.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Avfall

SVOA anser att den avfallshantering som presenteras i PM Avfall ser bra ut, oberoende av om det blir sopsug eller inte.

Vidare anses det positivt att angöringsplatser planeras inom korta avstånd till miljörum och fettavskiljare. SVOA upplyser om att dragväg för slang ska vara fri från hinder såsom buskar, staket och cykelställ.

Riktlinjer i *Projektera och bygg för en god avfallshantering* bör tillämpas.

VA

SVOA noterar att planförslaget och dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från parkeringsgaraget ska ledas via oljeavskiljare. SVOA vill förtydliga att *Riktlinjer för parkeringshus* ska följas.

I planbeskrivningen saknas information om avtappning från fjärrvärmenätet till SVOAs ledningsnät. Denna typ av vatten ska enligt SVOA inte ledas till spillvattennätet utan renas lokalt och ledas till recipient. För mer information hänvisas till *Riktlinjer för avloppsvatten* samt *ABVA*.

I planbeskrivning på s.26 står även att respektive verksamhet inom planområdet föreslås ha en egen servis. SVOA förtydligar att det i normalfallet ges en servis per fastighet. Önskas fler bekostas detta av fastighetsägaren.

SVOA informerar även om att sprinkler endast kan erbjudas från framtida huvudgatan i kommande detaljplan, det vill säga på västra sidan av planområdet.

Stockholm Exergi
Ingen erinran.

Ellevio

Regionnät

Ellevios befintliga 33 kV-kabel längs Linta Gårdsväg måste beaktas under byggskedet. Marken ovan befintliga ledningar får inte heller inhägnas eller användas som uppsättningsplatser då Ellevio måste ha omedelbar åtkomst till ledningarna.

Lokalnät

Ellevio behöver göra nätförstärkningar fram till planområdet för att kunna tillgodose det tillkommande effektuttaget som planförslaget innebär. Befintliga kabelförbindelser öster om planområdet längs Linta gårdsväg måste beaktas.

Inhyst nätstation i byggnad (E2) måste lokaliseras i utrymme mot yttervägg nära allmän mark så att kabelväggar kan minimeras. Planerat utrymme för nätstationer och kabelutrymme vid inhysning måste stämmas av med Ellevio så att utrymmet uppfyller de funktioner som anläggningarna kräver.

Planens effektbehov för byggkraft och permanenta anslutningar behöver presenteras så att nätlösningar kan bestämmas i tidigt läge.

Ellevio önskar bli kallade till fortsatt ledningssamordning.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta

Lantmäterimyndigheten noterar att användningarna E1, E2 och E3 blandas med andra användningar (P1 och C1). Det anses olämpligt att blanda kvartersmark för annat än enskilt bebyggande med ”vanlig” kvartersmark eftersom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande kan inlösas i vissa fall enligt reglerna i 6 kap 13 § 2p PBL. Skulle en sådan inlösensituation uppstå är det viktigt att det framgår vilket område som ska inlösas.

Med den blandning av användningar som föreligger i planförslaget kan det inte säkerställas att det går att separera de olika användningarna i egna separata fastigheter. Lämplig fastighetsindelning prövas i lantmäteriförrättning.

Byggrättens norra del planläggs dikt an plangränsen. Om byggrätten utnyttjas maximalt finns därmed ingen markremsa kvar för fasadskötsel på egen mark. Att bilda officialservitut för det här fallet kan bli svårt om det exempelvis planeras för allmän plats i den fortsätta planläggningen av området.

Lantmäterimyndigheten noterar att plangräns och byggrätt skär rakt igenom befintlig byggnad. Det är lämpligt att förtydliga hur denna byggnad är tänkt att hanteras. I det fall bygganden står kvar vid lantmäteriförrättning kan detta utgöra hinder för fastighetsbildningen.

Planbeskrivning

Fastighetsbildning:

Det bör tydliggöras vad avsikten med fastighetsbildningen är. Stycket i planbeskrivningen är något tvetydigt formulerat.

Befintliga rättigheter:

Planbeskrivningen beskriver tydligt hur befintligt servitut för väg är tänkt att hanteras, men beskrivning av nytt läge för vägen saknas för det fall förslag till detaljplan för Riksby 1.13 mfl, dnr 2017-16020, inte genomförs. Angöringsfrågan är central när fastighetsbildning ska ske.

Behov av nya rättigheter:

Det behöver i beskrivningen om rättigheter för VA-ledningar förtydligas om det är befintliga ledningar som avses och huruvida de är belägna inom planområdet.

Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

Stadsmuseet

Ingen erinran.

Trafikkontoret

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)

I och med planområdets närhet till Bromma flygplats framförde MHN i samrådet att förekomsten av PFAS i området behöver redovisas tydligt. Inför granskning av planen har en sammanfattande rapport tagits fram som visar att ingen allvarlig föroreningsrisk föreligger i planområdet. MHNs bedömning är att det ändå inte går att utesluta att PFAS-föroreningar finns i de delar av planområdet som inte undersökts. Schaktmassor som uppkommer vid kommande arbeten bör därmed avfallsklassificeras

som underlag för upprättande av avfallshanteringsplan för beslut om massorna kan återanvändas för anläggningsändamål. MHN vill också understryka vikten av att miljöförvaltningens tillsynsfunktion är fortsatt involverad i genomförandeskedet.

Enligt den sammanfattande markmiljöundersökningen som tagits fram till granskning av planen har inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns av halogenerade lösningsmedel uppmäts i grundvattnet.

Av planhandlingarna framgår att grundläggning för bebyggelsen kommer att underskrida grundvattennivån på ett par ställen. Samråd pågår med länsstyrelsen eftersom tillstånd för vattenverksamhet kan komma att behövas. När grundvatten ändras kan spridningen av föroreningar i mark och grundvatten påverkas, vilket MHN anser fortsatt behöver beaktas med hjälp av provtagningar av föroreningar i mark och vatten, vid genomförande av planen.

Swedavia
Ingen erinran.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen
Fastighetspartner Bromma AB

Fastighetspartner tillstyrker i huvudsak det framlagda förslaget. Det finns fortfarande kapacitetsbrist i mobilitetshuset och det är viktigt med samordning mellan rubricerad detaljplan och pågående detaljplan för Riksby 1:13, Linta Gårdsväg etapp ett. Det är också viktigt att tidplanerna för de två detaljplanerna samordnas.

Styrelsen IF Ulvarna BSK

Bågskytteklubben IF Ulvarna BSK uttrycker oro för att planförslaget och byggnationen av mobilitetshuset riskerar att försvåra tillgängligheten och åtkomsten till och från bågskyttebanan under byggtiden. Bågskytteklubben anser att en tydlig tidplan saknas vilket medför svårigheter för klubben att planera och utveckla sin verksamhet under kommande år. Det anses även finnas risk att byggnationen blir störande för de som tränar på anläggningen. Detaljplanen bör ändras så att eventuell påverkan på bågskytteanläggningen undanröjs under byggtiden samt att goda tillfarter till anläggningen tillhandahålls.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att användningarna E1, E2, E3 bör gälla exklusivt inom sina höjdavgränsade användningsområden och inte kombineras med C1 och P1.
- Planförslaget ändras/utgår så att negativ påverkan på bågskytteklubben och trafiksituationen undviks.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Markföreningar

Stadsbyggnadskontoret instämmer i Miljö- och hälsoskyddsnämndens (MHN) slutsatser gällande hanteringen av eventuella föroreningar i mark och grundvatten under genomförandet av detaljplanen. Kontoret ser positivt på att miljöförvaltningens tillsynsfunktion involveras i genomförandet. Informationen vidarebefordras till byggaktörerna.

Dagvatten

Dagvattenutredningen och planförslaget redogör för att dagvatten som följer med fordon in i parkeringsgaraget ska ledas vidare via oljeavskiljare. Stadsbyggnadskontoret noterar informationen om *Riktlinjer för parkeringshus* och vidarebefordrar dessa till byggaktörerna.

Vatten och avlopp

Stadsbyggnadskontoret kommer att förtydliga planbeskrivningen med information om att SVOA enbart bekostar en servis per fastighet och att ytterligare serviser bekostas av fastighetsägaren. Informationen vidarebefordras till byggaktörerna.

Inget vatten kommer att avtappas från fjärrvärmenätet till spillvattennätet. När arbeten behöver utföras inom pumpstationen, som i sin tur medför en lokal avtappning av fjärrvärmevatten, kommer vattnet att pumpas till en annan fjärrvärmeledning inom pumpstationen. *Riktlinjer för avloppsvatten samt ABVA* vidarebefordras till byggaktörerna.

Ledningar

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen från Ellevio om beaktande av befintliga ledningar under byggskedet och vidarebefordrar detta till byggaktörerna.

Elnätstation (E2)

Kontoret vill framföra att plankartans utformning möjliggör att elnätstation (E2) kan lokaliseras i utrymme mot yttervägg i linje med synpunkt från Ellevio. Informationen vidarebefordras till byggaktörerna.

Plankarta

Teknisk anläggning (E1, E2, E3)

Plankartans utformning innebär att samtliga tre åtskilda användningsområden för teknisk anläggning (E1, E2, E3) kombineras med andra användningar (P1 och C1).

Stadsbyggnadskontorets avsikt är inte att dessa användningar ska kombineras med varandra i praktiken. Avsikten är istället att användning för centrumändamål (C1) eller parkering (P1) ska kunna tillåtas i det fall behovet av teknisk anläggning (E) inte skulle visa sig föreligga i ett senare skede. Plankartan behöver utifrån de rådande förutsättningarna utformas på ett sätt som möjliggör olika framtida scenarier gällande vilket användningsslag som kan komma att bli aktuellt. Detta bedöms minimera risken för att byggrätter enligt detaljplanen förblir outnyttjade. Kontoret är medvetet om att plankartans utformning inte säkerställer att det går att separera de olika användningarna (E, C1, P1) i egna separata fastigheter.

Byggrätt i plangräns

Lantmäterimyndigheten framför att plankartans utformning med byggrätt i plangräns inte säkerställer utrymme för fasadskötsel inom planområdet om byggrätten utnyttjas maximalt.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i frågan och anser att fasadskötsel kan lösas genom exempelvis avtalsservitut i det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) ännu inte har fått laga kraft. I det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) har fått laga kraft hanteras upplåtelse av allmän plats enligt stadens rutiner.

Plangräns skär genom befintlig byggnad

Plangräns och byggrätt skär rakt igenom befintlig byggnad, vilket lantmäterimyndigheten anser kan utgöra hinder för fastighetsbildning om befintlig byggnad finns kvar.

Stadsbyggnadskontoret kommer att tydliggöra hanteringen av den befintliga byggnaden i planbeskrivningen enligt synpunkt från lantmäterimyndigheten.

Planbeskrivning, fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avsikten är att bilda en traditionell tvådimensionell fastighet omfattande parkeringshus (P1), centrumverksamhet (C1), elnätstation (E2), IT och telefoni (E3) samt pumpstation (E1).

Därutöver möjliggör planen tredimensionell fastighetsbildning i syfte att underlätta förvaltningen och utövandet av de olika verksamheterna inom kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret kommer att tydliggöra planbeskrivningen gällande dessa avsikter.

Befintliga rättigheter

Utgångspunkten är att föreliggande detaljplan och förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl, dnr 2017-16020 ska genomföras tillsammans. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett nytt läge för vägen är möjligt i det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl, dnr 2017-16020 inte förverkligas. Fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 är i samma ägares hand. Något avtal om att bilda servitut behöver därför inte tecknas.

Behov av nya rättigheter

Stadsbyggnadskontoret kommer att tydliggöra planbeskrivningen avseende behov av nya rättigheter enligt synpunkt från lantmäterimyndigheten.

Olycksrisker

SSBF konstaterar att frågan om suicidrisk bör hanteras i planarbetet med hänsyn till den takterrass som ingår i planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret vill tydliggöra att allmänhetens tillgång till takterrassen inte är något som kommer att bestämmas i detaljplanen. Takterrassens nyttjande kan därmed exempelvis komma att begränsas till boende i området.

På plankartan regleras med planbestämmelse f5 att räcken runt takterrass ska vara indragna minst 1,5 meter från byggnadens fasadliv. I planförslaget placeras även planteringslådor på utsidan av räcket. Kontoret bedömer att takterrassens utformning med bl.a. en indragen vistelseyta från fasadlivet är positivt i fråga om att minimera risken för suicidala handlingar.

Brandvatten

SSBF noterar att brandpostsystemet är glest i området. Frågan kommer enligt kontoret att hanteras i det större detaljplanearbetet för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020).

Översvämning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget till detaljplan inte medför några negativa konsekvenser eller hinder för räddningstjänstens åtkomst vid skyfall. Höjdsättning av omkringliggande gatumark sker i det större detaljplanearbetet för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) och medför att inga instängda

vattenområden skapas intill byggnaden. Bedömningen är även att översvämningsrisken är hanterbar även i det fall Riksby 1:13 m fl. inte skulle förverkligas.

Störningar under byggtiden

Stadsbyggnadskontoret vill informera om att en detaljplan inte reglerar arbeten under byggtiden inom ramen för plan- och bygglagen. Under byggskedet kommer erforderliga åtgärder att vidtas som tillgodoser att angränsning m.m. till befintliga verksamheter i området kan upprätthållas och att eventuella störningar minimeras. Kontoret ber bågskytteklubben IF Ulvarna att ta kontakt med ansvarig person på Exploateringskontoret för diskussion och dialog om utbredning av byggområde samt flytt och ersättningsplats.

Parkeringsplatser mobilitetshus

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att antalet parkeringsplatser som möjliggörs i mobilitetshuset i granskningshandlingen fortsatt underskrider aktuellt behov i förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. Kontoret vill tydliggöra att antalet parkeringsplatser har ökats i mobilitetshuset från cirka 460 till 560 platser mellan samråd och granskning. Det fortsatta underskottet av parkeringsplatser bedöms kunna hanteras genom samnyttjande av verksamheternas parkering. Parkeringsbehovet utreds inom ramen för detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) i dialog med föreliggande detaljplanearbete.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att inga synpunkter har inkommit under granskningen som föranleder större förändringar av planförslaget. Inkomna synpunkter är möjliga att hantera genom mindre tillägg och tydliggöranden i planbeskrivningen. Kontoret bedömer att revideringarna innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret anser att mobilitetshuset med parkering och centrumändamål utgör ett viktigt tillskott i försörjningen av omkringliggande planerad bebyggelse (Riksby 1:13 m fl., dnr 1017-16020) med parkeringsplatser och annan service.

Den pumpstation som möjliggörs i planförslaget är ett nödvändigt tillskott i utbyggnaden av Stockholms framtida energiförsörjning genom distribution av fjärrvärme i samband med utbyggnaden av Lövsta nya kraftvärmeverk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Karin Norlander
planchef

Saba Carelli
stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

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